Uchwała Nr LXIII/ 547 / 2010
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 28 października 2010r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański

Na podstawie art. 20 ust. 1 , w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), zgodnie z Uchwałą Nr XVII/180/2004 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 24 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

Rada Miasta Starogard Gdański **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne
§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański ”(uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/353/2005 z dn. 07 grudnia 2005r., stanowiącego aktualizację, zmianę dotychczasowego dokumentu Studium z 2001r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009r), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Starogard Gdański, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar miasta w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszarów o łącznej powierzchni ok. 317,70 ha, objętych następującymi obowiązującymi planami miejscowymi:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy **Derdowskiego**: dla działek nr dz.nr 2/5, 1/31 i 1/32 obr.5 uchwalony Uchwałą Nr X/123/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dn.31.08.1999r., publikacja w Dz.Urz.Woj.Pomorskiego nr 126 z dn.29.11.1999r., poz.1100,

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy **Derdowskiego** dla działek nr 1/14; 2/7 i 2/8 obr.5, uchwalony Uchwałą Nr XXII/225/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dn.28.06.2000r., publikacja w Dz.Urz.Woj.Pomorskiego nr 120 z dn.28.12.2000r. poz. 775,

3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic **Skośna, Lubichowska** uchwalony Uchwałą Nr VIII/95/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z 26.05.1999r, publikacja w Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 21 z dn.03.03.2000r. poz.108,

4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic **Bp.K.Dominika, Świętojańskiej, ks. Kalinowskiego, Żurawiej** w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą NR XVIII / 197 / 2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 23 lutego 2000r. publikacja w Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 75 z dn. 04.08.2000r., poz.456,

5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami **Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim,** uchwalony uchwałą Nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 27 września 2000r., publikacja w Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 120 z dn.28.12.2000r., poz.nr 776, oraz obwieszczenie Wojewody Pomorskiego z dnia 18.06.2004r. o sprostowaniu błędu w w/w uchwale: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 81 z 05.07.2004r. poz.1502,

6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: **Południową, Rolna, Szornaka** w Starogardzie Gdańskim, uchwalona Uchwałą NR XLII/431/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 sierpnia 2002r., publikacja w Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 27 z dnia 21 lutego 2003r., poz. 265,

7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy **ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą,** uchwalony uchwałą Nr XLV/339/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 28 sierpnia 1997r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 15 z dn. 10 kwietnia 1998r., poz. 48, ze zmianami **dla dz. nr 204/14 obr.14.** - Uchwała Nr III/20/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 27 grudnia 2006r. uchwalającej zmianę miejscowego planu dla w/w działki – publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 95 z dnia 16.05.2007r. poz. 1484; a także zmianą **obejmującą dz. geod. nr 89/4, 89/5, 89/10, 89/9, 89/8, 89/7 przy ul. Hallera,** uchwaloną Uchwała Nr XLVI/401/2009 Rady Miasta Starogardu Gdańskiego z dnia 30.09.2009r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 10.11.2009r Nr 150, poz. 2799);

8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami**: Zblewską, Kociewską i Bohaterów Getta** dla działek geod. 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 37/3, 37/7, 38/2, 41/1, 41/2, 41/3, 42, 43, 44/1 i 86 , uchwalony Uchwałą Nr LVII/447/98 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 18 czerwca 1998r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 58 z dnia 11.09.1998r., poz.292, [zmieniony uchwałą nr XV/136/2007 z 24.10.2007r. – publikacja Dz.Urz.Woj.Pom nr 3, z 17.01.2008 poz.96],

9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy **Kraziewicza,** uchwalony Uchwałą Nr XLIV/333/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn.10 lipca 1997r., publikacja w w Dz.Urz.Woj.Gdańskiego Nr 2 z dn. 20 stycznia 1998r., poz.2,

10) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43 położonych w obrębie geodezyjnym nr 19 przy **ul. Zblewskiej** uchwalona Uchwałą Nr VII/89/99 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28.04.1999r, publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 21 z dn.03.03.2000r. poz. 107 (plan utracił moc w związku z uchwaleniem Mpzp dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43 położonych w obrębie geodezyjnym nr 19 oraz obszaru działek nr: 24/44; 24/39; 24/40; części dz. nr 24/42 obr.19 i części dz. nr 103 obr.20.- Uchwała Nr XV/136/2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 24 października 2007r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.01.2008r Nr 3, poz. 96)

11) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działki nr 3 obr.20 położonej przy **ul. Zblewskiej** uchwalona Uchwałą Nr XI/144/99 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn.29.09.1999r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 23 z dn.08.03.2000r. poz.117,

12) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działek nr: 400; 399; 460 położonych w obrębie geodezyjnym nr 22 **przy ul.II-go Pułku Szwoleżerów,** uchwalona Uchwałą Nr LVII/435/98 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn.18 czerwca 1998r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 51 z dn.19.08.1998r., poz.186,

13) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie geodezyjnym nr 14 przy **ul. Św. Elżbiety**, uchwalona Uchwałą Nr LVII/434/98 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn.18 czerwca 1998r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 64 z dn.25.09.1998r., poz.333,

14) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działek nr: 14/11; 14/3; 14/8; 15/3; 14/9; 15/4; 14/4; 14/5; 14/6; 14/7; 14/10; 15/6 położonych w obrębie geodezyjnym nr 5 przy **ul. Gdańskiej**, uchwalona Uchwałą Nr XIII/159/99 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn.24.11.1999r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 23 z dn.08.03.2000r. poz. 118,

15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami **Sienkiewicza, Żeromskiego, Armii Krajowej, Wróblewskiego** w Starogardzie Gdańskim, dla działek geod.229, 230, 231, 161/1, 162/1, 154/312, 154/190 obrębu geod. 23, uchwalony Uchwałą Nr LVII/448/98 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 18 czerwca 1998r. publikacja w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 49 z 11.08.1998r., poz.181,

16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: **Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą**, uchwalony Uchwałą Nr XLIII/455/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 9 października 2002r., publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 23 z dnia 12 lutego 2003r. poz.233,

17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 365/4; 365/3; 361; 366/2; 366/4; 359/7; 359/8; 366/5; 367/4; 359/4; 366/3; 367/6; 367/5 obręb nr 17 położonych w rejonie **ulic Lubichowska – Pomorska**, uchwalony Uchwałą Nr XXX/318/2001 Rady Miejskiej

Starogardu Gdańskiego z dnia 09.05.2001r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 57 z dnia 16 lipca 2001r., poz. nr 630,

18) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działek nr 107; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114 obręb geodezyjny nr 13, położonych w rejonie ulicy **Kolejowej i Gdańskiej**, uchwalona Uchwałą Nr XXX/319/2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 09.05.2001r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 57 z dnia 16 lipca 2001r., poz. 631,

19) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru działki nr 130 obr.32, położonej przy ulicy **Leszczynowej** uchwalona Uchwałą Nr XIV/140/2003Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego dnia 10.12.200r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 37 z dn.31.03.2004r. poz.755,

20) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru działek nr 179/67; 179/68; 179/69 obr.12, położonych w rejonie ulicy **Iwaszkiewicza** uchwalona Uchwałą Nr IX/86/2003 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 21.05.2003r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 147, z dn.24.11.2003r., poz.2620,

21) Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami: **Żwirki i Wigury, Dąbrowskiego, Skalskiego i Okrężną**, dla obszaru działek nr 71/1; 71/2; 70/1; 69/1 i 70/2 obr.22, położonych przy ulicy Żwirki i Wigury uchwalona Uchwałą Nr IX/85/2003 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 21.05.2003r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 132, z dn.01.11.2003r., poz.2323,

22) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru położonego w rejonie ulic **Kościuszki – Pomorska**, uchwalona Uchwałą Nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23.02.2005r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn.29.04.2005r. poz. 798,

23) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: **Piłsudskiego – Chopina – Parkowej**, uchwalony Uchwałą Nr XXXV/334/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 14.09.2005r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3 z 06.01.2006r.

24) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic **Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej** w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XLVI/443/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 13 września 2006r, publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 08.02.2007r. Nr 33 Poz.486

25) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic **Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej** w Starogardzie Gdańskim uchwalony Uchwałą Nr XI/88/2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 30 czerwca 2007r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 12.09.2007r. Nr 136 Poz.2481

26) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulicy **Pelplińskiej** w Starogardzie Gdańskim – uchwalony Uchwałą Nr XV/135/2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 24 października 2007r, publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 07 marca 2008r Nr 18 Poz. 445;

27) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części dz. nr 24/42 obr.19 i części dz. nr 103 obr.20, położonych przy **ul. Zblewskiej** – Uchwała Nr III/21/2006 z dnia 27.12.2006r.; publikacja w: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 37 z 12.02.2007r., poz. 536.

Granice obszarów wyżej wymienionych pokazano na rysunku planu – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Łączna powierzchnia opracowania planu wynosi ok. **2212,30 ha** tj. ok. 87,40% powierzchni miasta (łączna pow. miasta w granicach administracyjnych- ok. 2530 ha).

4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny zamknięte, zgodnie z decyzją Nr 42 Min. Transportu i Gosp. Morskiej z dn. 28.12.2000r. –Dz. Urz. MTiGM nr 7 z 2000r. poz. 49. Są to tereny przez które przebiegają linie kolejowe, o łącznej powierzchni ok. 48,38ha; oznaczone na rysunku planu. Terenem zamkniętym ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa jest także **dz. geod. 414 obręb 13.** Dla tych terenów niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących zagospodarowania i zabudowy. Dla terenów tych nie wyznaczono stref ochronnych.

5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego;
2) ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów oraz wybranych obszarów miasta;
3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru opracowania
4) stworzenie podstaw do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę; przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

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

7. Obiekty istniejące, wzniesione na podstawie legalnych pozwoleń, o gabarytach różnych od ustalonych planem oraz tereny o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom (jednak bez prawa powiększania kubatury) do czasu realizacji zamierzeń zgodnych planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.

§2
Przedmiot planu.

1. Integralną częścią uchwały jest :
1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000; w arkuszach od 1- do 15 wraz z legendą - objaśnieniami rysunku planu oraz schematami informacyjnymi – ideogramami;
2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów :
1) rozdział 1- przepisy ogólne – obejmuje **§1- §5;**
2) rozdział 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu –obejmuje **§6 - §14;**
3) rozdział 3- ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów – obejmuje **§15 - §22;**
4) rozdział 4 – ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego – obejmuje **§23 - §24;**
5) rozdział 5 – zasady uzbrojenia terenów w wodę, ciepło, gaz i energię elektryczną, odprowadzania ścieków, wód opadowych oraz unieszkodliwiania odpadów - obejmuje **§25;**
6) rozdział 6- ochrona gruntów rolnych i leśnych - obejmuje **§26;**
7) rozdział 7- przepisy przejściowe i końcowe – obejmuje **§27- §29.**

3. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

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

§3

1. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. Szczegółowe ustalenia planu, zawarte są w **§15 - §22** uchwały, dla wydzielonych terenów, za wyjątkiem terenów systemu komunikacyjnego, określają :
1) przeznaczenie terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym wskaźniki miejsc postojowych;
11) stawkę procentową.

3. Plan nie określa granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2.

4. Plan, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w §1ust.1 planu, ustala granice obszarów i terenów takich jak:
1) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

5. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych: terenów górniczych, ani granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, (określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady) ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.

6. W obszarze planu występują obszary potencjalnie narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ze względu na istniejące ukształtowanie terenu i udział spadków powyżej 20%. Przy zagospodarowaniu terenu w trakcie realizacji i na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić istniejące uwarunkowania, szczegółowo rozpoznając budowę geologiczną, analizując stateczność zbocza. Wymagane jest ustalenie kategorii geotechnicznej z uwzględnieniem stateczności skarp, a w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp w projekcie budowlanym ustala się nakaz wskazania sposobu ich zabezpieczenia przed erozją i osuwiskiem.

7. Plan uwzględnia obszary zagrożone niebezpieczeństwem powodzi na podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Wierzycy, sporządzony przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku. Granice obszarów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi pokazano na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów zagrożonych powodzią mają charakter przybliżony z racji skali materiałów wyjściowych otrzymanych od RZGW.

8. W obszarze planu dopuszcza się w terenach **WS** (na rzece Wierzycy i kanale młyńskim) sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikających z „Programu udrażniania rzek województwa pomorskiego”. Lokalizacje planowanych inwestycji pokazano na rysunku planu.

§4
Rysunek planu

1. Na rysunku planu, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice opracowania planu;
2) obszary wyłączone z opracowania, posiadające obowiązujące plany miejscowe;
3) obszary stanowiące tereny zamknięte;
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) oznaczenia identyfikujące wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny- liczbowo-literowe gdzie pierwsza litera oznacza jednostkę urbanistyczną, liczba numer porządkowy terenu, kolejne oznaczenia literowe- dominujące przeznaczenie terenu ustalone planem;
6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
7) wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu;
8) orientacyjny przebieg ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, wymaganego w urządzeniu terenu;
9) proponowane ścieżki rowerowe (przebieg orientacyjny);
10) miejsce wskazanego włączenia terenu do istniejącego układu komunikacyjnego (lokalizacja orientacyjna);
11) rezerwa kierunkowa na planowaną trasę komunikacyjną;
12) istniejąca linia energetyczna wn, wymagająca uwzględnienia w urządzeniu terenu;
13) przebieg linii energetycznej wn napowietrznej wraz ze strefą ochronną 20m w każdą stronę od osi linii;
14) istniejący gazociąg wc dn125 wraz ze strefą kontrolowaną 5m w każdą stronę;
15) strefa ograniczeń zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza – 50m
16) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe”; ujęcia wody „Wierzyca”
17) istniejące drzewa do zachowania i ochrony- pomnik przyrody
18) granice stref ochrony konserwatorskiej: strefa rewitalizacji, strefa rewaloryzacji, strefa ochrony ekspozycji;
19) zespoły i obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, których walory kwalifikują do wpisu do rejestru zabytków,
20) obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu (w tym figurujące w gminnej ewidencji zabytków);
21) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków
22) strefy ochrony archeologicznej wpisane do rejestru zabytków;
23) orientacyjna lokalizacja stref ochrony archeologicznej, objętych ochroną na mocy ustaleń planu – np. stanowisk archeologicznych;
24) granice zespołów zabudowy o wartościach historycznych;
25) historyczne cmentarze figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
26) punkty widokowe; ciąg widokowy;
27) odcinki pierzei ulicznych wymagające uzupełnień zabudowy;
28) dominanta wymagana lub dopuszczona ustaleniami planu;
29) granica postulowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu Doliny Wierzycy;
30) granica postulowanego użytku ekologicznego;
31) granice obszaru chronionego Natura 2000;
32) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
33) granice terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, w tym granica obszaru zagrożonego powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg Studium dla rzeki Wierzycy;
34) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (pokazane na ideogramie nr 2)
35) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (pokazane na ideogramie nr 2);
36) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust.2 pkt 8 ustawy (obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2);

37) granica obszaru śródmiejskiego;
38) lokalizacja (orientacyjna) inwestycji stanowiących zadania samorządowe ustalone w „programie udrażniania rzek woj. pomorskiego”- inwestycje celu publicznego ponadlokalne.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

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

3. Linie rozgraniczające terenów, zwłaszcza dotyczące terenów komunikacyjnych mogą ulegać niewielkim korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu.

§5
Definicje

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. - w rozumieniu przyjętym w tych ustawach.

2. Dodatkowo w obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów, pojęć używanych w planie:

1) budynki zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi, takie jak: dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki itp., hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, inne specjalistyczne takie jak np. budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich itp.;

2) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) do powierzchni działki lub terenu w liniach rozgraniczających, wyrażony w procentach [%]; dotyczy także tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120dni, zlokalizowane na działce/terenie; dla zabudowy zagrodowej powierzchnia zabudowy liczona jest dla części działki przewidywanej dla sytuowania siedliska [wg ewidencji B/R lub B] bądź części wydzielonej z terenu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) działka budowlana - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; w tym także zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;

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

5) funkcja terenu podstawowa, dominująca – należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;

6) funkcja terenu uzupełniająca - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie więcej jak 30% powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie podstawowym przeznaczeniu;

7) kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci 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 odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza;

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

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

10) linia rozgraniczająca- należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której określony na rysunku planu przebieg ma charakter wiążący lub orientacyjny;

11) miejsce postojowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

12) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą –mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym, dopuszcza się co najwyżej 2 mieszkania (odrębne w budynku mieszkalnym lub wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekroczyć powierzchni wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

13) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu [teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie]

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

15) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak ganki wejściowe, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami i inne podobne elementy bryły budynku; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;

16) nieruchomość gruntowa- należy przez to rozumieć jedną lub więcej działek budowlanych, znajdujących się we władaniu jednego inwestora, którymi może on dysponować w celach budowlanych;

17) nośnik reklamowy- nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisowo znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej; np. obiekt budowlany stanowiący reklamę wolnostojącą, reklama wbudowana (tj. elementem nie przewidzianym pierwotnie, umieszczonym na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, z wyłączeniem szyldów o powierzchni do 0,3m2);

18) obowiązująca linia zabudowy- linia zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej,

technicznej, garaży itp.), wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca min. 75% szerokości frontu; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;

19) obszar śródmiejski –obszar sytuowania zabudowy śródmiejskiej – tj. zgrupowania intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta

20) obszary przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych, placów, tereny zieleni urządzonej i parków, tereny usług publicznych oraz tereny komunikacji drogowej publicznej i pieszej;

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

22) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw, przywołane w ustaleniach szczegółowych planu; w przypadku uchylenia lub zmiany przepisu szczególnego, w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych w brzmieniu jak w dacie uchwalenia planu*;*

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

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

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

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

27) rewitalizacja – skoordynowany proces mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, przestrzennych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju;

28) strefy ochrony konserwatorskiej- należy przez to rozumieć strefy wyznaczone na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla ochrony układu urbanistycznego Starego Miasta, wybranych obiektów zabytkowych lub zespołów i ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego miasta; w obrębie tych stref ustalone zostały ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

29) strefa rewaloryzacji i konserwacji - strefa ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 159 poz.1539. ze zm.) ustalona w planie miejscowym, tj. strefa przywrócenia zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i zabytkowych;

30) strefa rewitalizacji – strefa ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 159 poz.1539. ze zm) ustalona w planie miejscowym, tj. strefa przywrócenia zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i kulturowych oraz znaczenia społeczno-gospodarczego (poprzez ożywienie społeczne i gospodarcze);

31) stawka procentowa **–** wysokość stawki**,** wyrażonej w %, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku

z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

32) szczególne wymagania architektoniczne – obowiązek ukształtowania budynków i budowli w sposób wyróżniający się oraz odznaczający się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;

33) tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych- należy przez to rozumieć tereny wydzielone pod drogi publiczne, obiekty i urządzenia transportu publicznego; tereny łączności publicznej i sygnalizacji, tereny przeznaczone pod przewody i urządzenia służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także tereny lokalizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń; tereny urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, służących ochronie środowiska; tereny dóbr kultury w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny na których znajdują się obiekty urzędów i organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych; tereny służące dla usytuowania obiektów oraz urządzeń dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym zakładów karnych; tereny zakładanych i utrzymywanych cmentarzy, ustanowionych i chronionych miejsc pamięci narodowej; tereny innych celów publicznych określonych w odrębnych ustawach;

34) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

35) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994r prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz.1118, ze zm.) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];

36) usługi- należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzające bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. W ramach usług wyróżniamy następujące kategorie:

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

b) usługi o charakterze komercyjnym - takie jak: handel (za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m2), gastronomia, rozrywka, obsługa turystyki (hotele, motele, pensjonaty, schroniska, kempingi), świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, biura (obsługa firm i przedsiębiorstw), usługi medyczne świadczone poza zakładami opieki zdrowotnej działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

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

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

37) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi nie powodujące uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu przepisów prawa i definicji niniejszego planu z zakresu komercyjnych lub rzemiosła usługowego, typu: handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości, których funkcjonowanie spełnia odpowiednie przepisy sanitarne, epidemiologiczne oraz standardy jakości środowiska w obrębie granic terenu, do którego jego właściciel ma tytuł prawny; wśród tych usług nie mogą być uwzględnione między innymi takie formy działalności gospodarczej jak: domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, usługi stolarskie, domy pogrzebowe, składowiska i sprzedaż opału i odpadów, złomowiska, zakłady obsługi i napraw motoryzacji, handel gazem płynnym, itp.;

38) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ja osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad te powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [tj. zgodnie z obowiązująca w dniu uchwalania planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie].;

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

40) zabudowa mieszkaniowa – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną oraz budynki zamieszkania zbiorowego;

41) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa, z dopuszczeniem usług towarzyszących na maksimum 30% powierzchni całkowitej, zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w przepisach szczególnych, o maksimum 2 lokalach mieszkalnych;

42) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zabudowa o budynkach zwierających więcej jak 2 lokale mieszkalne, na wydzielonych działkach, na których znajdować mogą się także związane z funkcją mieszkaniową terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, reprezentacyjna zieleń ogrodowa oraz parkingi urządzone na terenie; przy czym w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o ile nie zajmują więcej jak 50% pow. parteru; a także budynki zamieszkania zbiorowego;

43) zabudowa mieszkaniowa typu rezydencjonalnego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana wraz z ogrodem projektowanym, na większych działkach (pow. ponad 1500m2), gdzie powierzchnia biologicznie czynna takiej działki jest nie mniejsza niż 60% jej powierzchni, przy czym w budynkach mieszkalnych nie dopuszcza się funkcji usługowych wbudowanych;

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

45) zabudowa zagrodowa **–** należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne oraz inne budynki (gospodarcze, inwentarskie, garaże) i urządzenia, w tym budowle rolnicze, służące produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu, związane z prowadzonym rodzinnym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym oraz w gospodarstwach leśnych;

46) zagospodarowanie tymczasowe **-** należy przez to rozumieć określony w planie sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu; dopuszczone na czas określony tj. do czasu wprowadzenia zainwestowania o charakterze zgodnym z funkcją terenu określoną w planie; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

47) zieleń izolacyjno-krajobrazowa – pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§6

Przeznaczenie terenów .

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

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

1) **MW.1** -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zabudowa mieszkaniowa realizowana w budynkach wielolokalowych – powyżej dwóch lokali mieszkalnych) lub zabudowa zamieszkania zbiorowego,
   b) funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura, place zabaw, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;
2) **MN.2** -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa, forma zabudowy wg ustaleń szczegółowych planu,
   b) funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura, dopuszczalna także działalność związana z wykonywaniem wolnych zawodów;
   c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych;
3) **MN.3** -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa z usługami towarzyszącymi, forma zabudowy wg ustaleń szczegółowych planu,
   b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura, drobne usługi, rzemiosło i działalności gospodarcze nieuciążliwe, dopuszczalna także działalność związana z wykonywaniem wolnych zawodów;
   c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych, prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
4) **MN.4** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskointensywna, rezydencjalna
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca typu rezydencjalnego,
   b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura,
   c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych;
5) **MU.5** - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zabudowie śródmiejskiej:
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna - typu kamienica i/lub zabudowa usługowa w tym także o charakterze publicznym, dopuszczalne sytuowanie wyłącznie zabudowy usługowej, a także wyłącznie zabudowy mieszkalnej,

b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura,
c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych, prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;

6) **U1** -zabudowa usługowa
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,
   b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług o charakterze publicznym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura,
   c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych, prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
7) **U2** -zabudowa usługowa o charakterze publicznym:
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa z zakresu usług o charkterze publicznym,
   b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,
   c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;
8) **US** -tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, wypoczynku:
   a) funkcja podstawowa, dominująca – kryte i terenowe urządzenia sportowe, zieleń zieleńców i skwerów przeznaczona do wypoczynku codziennego i świątecznego oraz do organizacji plenerowych imprez masowych wraz z zabudową usługową do obsługi tych obiektów,
   b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych,
   c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;
9) **UC**- tereny zabudowy usługowej związanej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 (wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi):
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa z zakresu handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m2,
   b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,
   c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa i usługi o charakterze publicznym, o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;
10) **RU** -tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa związana z obsługą gospodarki rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych ,
   b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,
   c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;
11) **RM** -tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, leśnych, ogrodniczych,
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa zagrodowa,
   b) funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura,
12) **P1** -tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego,
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa produkcyjna związana z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz składowaniem i magazynowaniem wytworzonych produktów,
   b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych,
   c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa z zakresu usług o charakterze publicznym;
13) **P2** tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, drobnego przemysłu, rzemiosło, budownictwo, handel hurtowy i gospodarka magazynowa,
   a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa produkcyjna, zabudowa związana z obsługą baz sprzętu budowlanego i innych maszyn i urządzeń, obiekty służące do magazynowania, składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i

wysyłkowej towarów, urządzenia i obiekty produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne,
b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych, garaże, parkingi,
c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie; zabudowa usługowa z zakresu usług o charakterze publicznym;

14) **P.3** – tereny obsługi komunikacji, obsługi transportu:
a) funkcja podstawowa, dominująca – obiekty związane z obsługą transportu, logistyką, w tym związane z obsługą samochodów (np. stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, itp.), związane z naprawą pojazdów (np.serwisy samochodów, warsztaty samochodowe, itp.), bazy transportowe i spedycyjne, centra logistyczne, parkingi, garaże, stacje paliw, dworce kolejowe i autobusowe,
b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych,
c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych;

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

16) tereny zieleni, w tym:
a) **ZN** -teren zieleni objęty formami ochrony przyrody- np. użytek ekologiczny,
b) **ZL**- tereny lasów,
c) **ZP** -tereny zieleni urządzonej, kształtowanej i komponowanej: parków, zieleńców, skwerów , zieleń izolacyjno-krajobrazowa, zieleń osiedlowa,
d) **ZE** -tereny zieleni naturalnej, niekształtowanej i niekomponowanej, np. zieleń semileśna, łąkowa, zadrzewienia i zakrzaczenia,
e) **ZD** -tereny ogrodów działkowych,
f) **ZC** -tereny cmentarzy;

17) **ZZ** tereny położone w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, z zakazem lub silnymi ograniczeniami dla sytuowania zabudowy

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

19) tereny komunikacji, w tym:
a) **KD-GP** tereny komunikacji, drogi publiczne, główne ruchu przyspieszonego,
b) **KD-G** tereny komunikacji, drogi publiczne, główne,
c) **KD-Z** tereny komunikacji, drogi publiczne, zbiorcze,
d) **KD-L** tereny komunikacji, drogi publiczne, lokalne,
e) **KD-D** tereny komunikacji, drogi publiczne, dojazdowe,
f) **KDW** tereny komunikacji, drogi wewnętrzne , dojazdowe lub pieszo-jezdne,
g) **KD-X** tereny komunikacji, ogólnodostępne ciągi piesze lub pieszo-jezdne,
h) **KK** tereny komunikacji kolejowej;

20) tereny infrastruktury technicznej, w tym przeznaczone dla:
a) **IE**- dla terenów obiektów i urządzeń elektroenergetyki,
b) **IK-** dla terenów obiektów i urządzeń kanalizacji,
c) **IW**- dla terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
d) **IC**- dla terenów obiektów i urządzeń ciepłownictwa,
e) **IG**- dla terenów obiektów i zaopatrzenia w gaz.

3. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, dominujących, ustalonych dla terenów objętych jego ustaleniami, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie; zasady dopuszczenia wprowadzania funkcji uzupełniających zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, a także zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej (sieci oraz urządzeń).

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

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

7. Dla terenów położonych w granicach obszarów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi przeznaczenie terenu podaje się następująco: [X/ZZ] tj. tereny o funkcji podstawowej X w obszarze zagrożonym powodzią .

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

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

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

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

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

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

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

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) obszary cenne przyrodniczo tworzą osnowę ekologiczną miasta, która podlega ochronie, poprzez zakaz lub ograniczenie zabudowy; korytarz rzeki Wierzycy oraz fragmenty lasów we wschodniej części miasta proponuje się objąć ochroną prawną;

3) dla wartościowych kulturowo obszarów miasta wyznaczono, określono granice stref ochrony konserwatorskiej, dla których nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wskazano w § 9;

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

5) nowe tereny inwestycyjne na obrzeżach miasta, wskazane w studium na kierunkowy rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się do zainwestowania po ich uzbrojeniu (drogi oraz infrastruktura techniczna, w szczególności dotycząca zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków), zapewniającym ich kompleksową obsługę oraz umożliwiającym uzyskanie pozwoleń budowlanych;

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

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

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

9) wyznacza się w mieście obszary dla rehabilitacji, rewitalizacji oraz przekształceń istniejącej struktury;

10) ustala się granice obszaru śródmiejskiego w rozumieniu przepisów szczególnych[1]– granice pokazano na rysunku planu;

11) ustala się w granicach opracowania planu następujące tereny rozwojowe dla nowej zabudowy:
a) w jednostce A- A.6.MN.2, A.7.MN.2, A.8.MN.2, A.9.MN.2 (część niezabudowana), A.10.MN.2, A.20.MN.2, A.22.MN.2, A.31.MN.4(R), A.109.U1(R), A.110.MN.2(R), A.110.MN (R), A.117.MN.2(R), A.90.MN.2,MW1, A.180.MN.4, A.179.MN.4, A.178.U2, A.50.MN.2, A.46.MN.3, A.27.U1, A.29.U2, A.30.U1,U2, A.32.US,U1
b)w jednostce B – B. 30 P2 (MN3), B.33P1,P2, U1, B.39.P1
c) w jednostce C - C1.2.P2 (część wschodnia, niezabudowana)
d) w jednostce D2 – D2.34.MN.2, MW.1, D2.33.MN.2, MW.1,
e) w jednostce E- E.143.P2,U1, E142.P2,U1, E.140.MN.3,U1, E.90.MN.4, E.92.MN.4, E.93.MN.2, E.94.MN.2, E.95.MN.2, E.97.MN.4, E.99.MN.4, E.98.MN.4, E.100.MN.4, E.101.MN.4 (R), E.103.MN.4 (R), E.64.P2,U1, E.69.MN.2, E.70.MN.2

2. W obszarze planu określono następujące fragmenty miasta jako obszary do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) obszar zespołu Młynów wraz z otoczeniem Pałacu Wiecherta- tereny **C2.41.U1,MW.1** oraz **C2.24.MU.5,U1**;

2) obszar stanowiący obudowę ulicy Sikorskiego- teren **C1.49.MU.5**, **C2.2.MU.5**,

3) obszar tzw. przedmieścia chojnickiego aż do rzeki Wierzycy- teren **C2.7.MU.5 i teren C2.79.MU.5**, **C2.80.U1,P3**,

4) obszar w rejonie ulic Sobieskiego – Owidzka - Kościuszki,

5) rejon dworca PKP oraz Alei Wojska Polskiego.

Granice w/wym obszarów wskazano na ideogramie nr 2 umieszczonym na planszy rysunku planu.

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

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

1) tereny istniejących ogrodów działkowych przy ul. Zblewskiej proponowane docelowo do przekształcenia w teren zieleni parkowej- teren **D1.52.ZP,ZD**;

2) tereny istniejących ogrodów działkowych w zakolu Wierzycy proponowane docelowo do przekształcenia w tereny rekreacyjne i wypoczynkowe- teren **B.14.ZD/ZZ,**

[1] Obszar śródmiejski – w rozumieniu Rozp. Min. Infrastruktury dot warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - obszar sytuowania *zabudowy śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta*

3) teren wyrobisk poeksploatacyjnych w dolinie Wierzycy proponowany docelowo do przekształceń i rekultywacji w kierunku leśno-krajobrazowym bądź rekreacyjno-wypoczynkowym - część terenu **D1.7.ZP,US**.

Granice w/wym obszarów wskazano na ideogramie nr 2 umieszczonym na planszy rysunku planu.

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

6. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z Rozdziałem 3 **§15 - 22.** Dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony. Dla obiektów wskazanych ustaleniami planu do ochrony ewentualne warunki wyburzenia określają ustalenia szczegółowe.

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

8. Ustala się nakaz wprowadzania zieleni przyulicznej w nowoprojektowanych zespołach zabudowy, a także uzupełniania zieleni wzdłuż ulic historycznych.

9. Ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej – w tym szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz grup zieleni i pojedynczych okazów; ich wycinka wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, z godnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się nakaz ochrony, uzupełnienia i wzbogacenia zieleni przyulicznej wzdłuż ulic Prusa, Tczewska, Grunwaldzka, Kościuszki, Skarszewska, Kalinowskiego, Sikorskiego, Gimnazjalna, Gdańska, Kopernika, Al. Jana Pawła.

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

11.Wyklucza się sytuowanie w obszarze objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 poza wyznaczonymi terenami oznaczonymi symbolem **UC**.

12. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w Rozdziale 3 uchwały w § **15- 22**, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Dla terenów, dla których nie wykluczono podpiwniczenia zabudowy, dopuszcza się kondygnacje podziemne.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1.Ustala się w obszarze objętym planem objęcie ochroną podstawowych elementów systemu przyrodniczego miasta, osnowy ekologicznej miasta, który tworzą:
1) obszary proponowane do objęcia ochroną systemem Natura 2000- Dolina Wierzycy – obszar ochrony siedlisk PLH 220094, obowiązują w nim zasady wynikające z przepisów odrębnych (ustawa o ochronie przyrody); dla obszaru ustala się zakaz zabudowy hydrotechnicznej; realizacja inwestycji w granicach obszaru nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru;
2) pomniki przyrody, objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody - lipa przy ul. Szwoleżerów (nr rej. 1126), a także proponowane do objęcia ochroną (w tym np. aleja lip i klonów przy Zblewskiej, aleja przy ul.Boh. Getta, aleja brzozowo - żywotnikowa na terenie szpitala w Kocborowie, aleja modrzewiowa i aleja dębów piramidalnych na terenie cmentarza w Kocborowie, aleja jesionowa przy ul.Kalinowskiego, aleja kasztanowców przy ul.Tczewskiej, aleje drzew na terenie Państwowego Stada Ogierów);

2) dolina rzeki Wierzycy jako korytarz ekologiczny o ponadlokalnym znaczeniu, w tym tereny proponowane do objęcia ochroną jako obszar chronionego krajobrazu;
3) dolina strugi Kochanka i dna rynny bagna Kochanka jako korytarz ekologiczny, z terenem proponowanego użytku ekologicznego;
4) tereny Parku Miejskiego, Cmentarzy Parafialnych i Komunalnego i innych cmentarzy, w tym zabytkowych;
5) tereny zieleni urządzonej, drobnych kompleksów leśnych i semileśnych, parków, skwerów, itp.
6) tereny lasów komunalnych, w tym wzdłuż Bagna Kochanka i w otoczeniu Państwowego Stada Ogierów, wzdłuż rzeki Wierzycy oraz na południu miasta;
7) mikropłaty ekologiczne hydrogenicznych zagłębień terenu i zbiorników wodnych
8) tereny ogrodów działkowych i tereny rolnicze.

2. W obrębie terenów wskazanych w ust. 1 obowiązują:
1) nakaz utrzymania ich zasięgu przestrzennego i istniejących form użytkowania;
2) zakaz wprowadzania trwałej zabudowy nie związanej z funkcjami ekologicznymi lub rekreacyjnymi tych terenów i poza terenami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych planu;
3) utrzymanie i ochrona cech morfologiczno-krajobrazowych doliny Wierzycy;
4) dopuszczenie sukcesywnej odnowy i przebudowy drzewostanów i zespołów zieleni urządzonej, w tym na terenie Parku Miejskiego, Cmentarza Parafialnego, Komunalnego oraz innych cmentarzy i lasów komunalnych, realizowanych na podstawie odpowiednich projektów i planów urządzeniowych;
5) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (z wyjątkiem cięć sanitarnych);
6) dopuszcza się likwidację terenów zieleni urządzonej jako tymczasowa, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu;
7) dopuszcza się przekształcanie zieleni ogrodów działkowych w ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

3. Plan dopuszcza:
1) rozbudowę systemu przyrodniczego miasta o nowe jego elementy, w tym m.in. o planowane zespoły zieleni urządzonej, wprowadzenie dolesień w obrębie terenów lasów komunalnych oraz zespołów zieleni izolacyjnej,
2) rewitalizację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej oraz miejskich przestrzeni publicznych z udziałem skwerów, zadrzewień i trawników.

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

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

6. Plan ustala zakazy :
1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
2) rolniczego wykorzystywania ścieków,
3) budowy ferm hodowlanych,
4) wydobywania kopalin, w tym torfów.

7. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla terenów o następujących funkcjach:
1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami MN.2, MN.4), wielorodzinnej (MW.1), – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w rozumieniu przepisów szczególnych[2];

[2] Ustawa prawo ochrony środowiska- art. 113 , rozp. Min. Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonych symbolami MW.1) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w rozumieniu przepisów szczególnych;
3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN.3), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU.5), zabudowy usługowej (U1) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów szczególnych;
4) dla terenów zabudowy usługowej (oznaczonych symbolem U2), sportu i rekreacji (US)– jak dla terenów z budynkami związanymi ze stałym, wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów szczególnych;
5) dla terenów zieleni urządzonej – parków (oznaczonych symbolem ZP) – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów szczególnych;
6) dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (oznaczonych symbolem P1, P2), obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU), cmentarzy (ZC), wód powierzchniowych (WS), lasów (ZL), zieleni izolacyjnej (ZI), terenów rolniczych (R), dla terenów dróg głównych ruchu przyspieszonego, głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D i KDW, obsługi komunikacji (P3), komunikacji kolejowej (KK), infrastruktury technicznej – dla tych terenów nie określono dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w ustawie Prawo ochrony środowiska;

7) dla obiektów noworealizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacji akustycznej.

8. Dla przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu ustala się:
1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
2) na granicach funkcji chronionych (w szczególności dot. terenów zabudowy mieszkaniowej) muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami
3) ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstw wodonośnych.

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

10. Ze względu na położenie w obszarze aglomeracji Starogard Gdański ustanowionej Rozporządzeniem Nr 30/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 19 stycznia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 03.02.2006r. Nr 11 poz. 209, z późn. zmianami, w tym z 2008r) ustala się wymóg docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji z oczyszczalnią ścieków w Starogardzie Gdańskim. Ustala się zakaz korzystania ze zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne w terenach, które wyposażone są w sieci kanalizacyjne.

11. W celu lokalizacji i zagospodarowania terenu dla inwestycji mogących oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić postępowanie określone w przepisach szczególnych w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

12. Ustalenia dla strefy ochrony ekspozycji – obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy**,** o granicach określonych na rysunku planu:
1) celem ochrony w w/wym strefie jest ochrona ekspozycji miasta od strony Wierzycy, ochrona ekspozycji i wglądu od strony miasta na atrakcyjne krajobrazowo tereny po obu stronach Wierzycy;
2) ustala się nakaz kompozycji zieleni parkowej oraz zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu w wydzielonych terenach o funkcji zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZP** oraz **US**, podkreślającej walory ekspozycyjne;
3) ustala się postulat zakazu zabudowy wzdłuż Wierzycy na odcinku od tzw. Piekiełek (teren **D1.3.U2,US**) aż do zespołu Strzelnicy (**teren B.8.U2**), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od zakazu pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studium krajobrazowego dla planowanego zagospodarowania i zabudowy;
4) ustala się dopuszczenie niezbędnego ograniczania wysokości drzew w strefie ekspozycji charakterystycznych elementów kompozycji urbanistycznej miasta z określonych na rysunku planu punktów i ciągów widokowych (dotyczy szczególnie ciągu widokowego wzdłuż ul. Mickiewicza) poprzez cięcia korekcyjne, wymianę drzewostanu oraz właściwy dobór lokalizacji i gatunków drzew dla nowych nasadzeń, dokonany w oparciu o analizy widoczności;

5) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i budynków deprecjonujących czynną i bierną ekspozycję zespołu zabytkowego miasta – dotyczy to nowych obiektów oraz rozbudowy/ nadbudowy istniejących;
6) ze względów krajobrazowych ustala się zakaz lokalizacji masztów, anten i wież nie związanych z funkcją podstawową terenu;

13. Ustala się nakaz ochrony i właściwego kształtowania przedpola ekspozycyjnego wokół terenów o dużych walorach krajobrazowych, oznaczonych jako Wzgórze Joannitów oraz Francuska Górka. Wprowadzenie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w otoczeniu wymaga każdorazowo odpowiedniego studium krajobrazowego uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków.

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .

1. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące **obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków**[3], oznaczone w rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym :

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

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

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

4) **Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych (Konradstein) z dawnym folwarkiem** (Dorotheenhof) – wraz z wszystkimi obiektami oraz ogrodzeniem murowanym od południa i zielenią ozdobną, cmentarzem przyszpitalnym, folwarkiem, parkiem, budynkami mieszkalnymi dla pracowników szpitala - **Kocborowo ul.Skarszewska, ul. Kryzana** - **nr rej. 1485** (nr dawnego rej. woj. gdańskiego – 1111 z 17.10.1994r), ul. Skarszewska 7, 7a, 7b,7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 20, 22, 24, 24a, ul. Kryzana 4, 6, 8, 10, 12, ul. Sucharskiego 4 , 7 pawilonów szpitalnych, park, cmentarz, budynki mieszkalny Kryzana 4, Kryzana 6, Kryzana 8, Kryzana 10, Kryzana 12, Sucharskiego 4, folwark Kocborowo);

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

6) **Dom ul. Hallera 22** – **nr rej. 1640** – kamienica (nr dawnego rej. woj. gdańskiego -1174 z 07.08.1997r);

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

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

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

1) wszelkie działania (w szczególności: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, wykonywanie robot budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie badań konserwatorskich, badań architektonicznych, archeologicznych, przemieszczenie zabytku, podziały, zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, napisów, podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku) w obrębie obiektów, zespołów objętych ochroną

[3] Podano nr wg dawnego rej. woj.gdańskiego oraz nowe wg rejestru woj. pomorskiego- obowiązujące od 20.03.2006r

konserwatorską wymienionych w ust. 1 prowadzone mogą być wyłącznie na podstawie pozwolenia i pod nadzorem właściwego konserwatora zabytków;

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

3) wyklucza się sytuowanie w obszarach wpisanych do rejestru zabytków reklam wolnostojących;

4) dopuszcza się sytuowanie na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ich ogrodzeniach wyłącznie szyldów (zakaz reklam, banerów itp.) o wielkości powierzchni do 0,5m2; na obiektach nowych w obszarach objętych ochroną dopuszcza się reklamy w miejscach przeznaczonych na ten cel w ich projektach budowlanych.

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

1) cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza oraz osada wczesnośredniowieczna – u zbiegu ul. Tczewskiej i terenów PKP - nr 304 archeol.;
2) cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza - ul. Mickiewicza na wysokości Strzelnicy - nr 303 archeol.;
3) grodzisko wczesnośredniowieczne - Kocborowo- nr 115 archeol. (Wzgórze Joannitów).

Dla w/wym obszarów ochrony archeologicznej ustala się nakaz przeprowadzenia wyprzedzających ewentualne prace realizacyjne (prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne - warstwy kulturowe) badań wykopaliskowych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala decyzją właściwy konserwator zabytków. Projektowane inwestycje i wszelka działalność mogąca naruszyć warstwy kulturowe w obrębie stref ochrony konserwatorskiej archeologicznej wymagają uzyskania opinii Muzeum archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

1) budynek ul. Chojnicka 26/28 –hotel Löffelholza;
2) budynek ul. Gdańska 4 - dom robotniczy z budynkiem gospodarczym (Goldfarb);
3) budynek Urzędu Miejskiego ul. Gdańska 6- dawniej starostwo, z budynkiem gospodarczym i ogrodzeniem;
4) budynek ul. Gimnazjalna 21- kamienica secesyjna;
5) budynek poczty ul. Hallera 17;
6) budynek –ul. Hallera 27- dawny szpital sióstr Elżbietanek, obecnie Dom Pomocy Społecznej;
7) budynek dworca kolejowego i zespół dworca ul. Kolejowa 5;
8) budynek Państwowej Szkoły Muzycznej ul. Kościuszki 28-willa Hortsmana, potem Wilkenhausena;
9) zespół budynków sądu rejonowego i aresztu- ul. Kościuszki 30;
10) budynek ul. Lubichowska 9- dawna willa Gusmannów z zabudowaniami gospodarczymi;
11) budynek Lubichowska 82- tzw. Ogródek Obywatelski, dawna Schweizergarten Cafe;
12) budynek Lubichowska 86 – dawne przytulisko miejskie (od 1914-1939);
13) ul. Mickiewicza 12 – zespół Strzelnicy;
15) ul. Owidzka 12-willa;
16) ul. Owidzka 10-dwany cmentarz ewangelicki I;
17) ul. Owidzka – dawny cmentarz ewangelicki II (z nieistniejącym mauzoleum Wiecherta);
18) ul. II Pułku Szwoleżerów Rokitiańskich- zespół cmentarza katolickiego;
19) ul. Sikorskiego 14, 16, 20, 22 –zespół domów wzniesionych przez Towarzystwo Budowy Domów Urzędniczych;
20) ul. Sikorskiego18;
21) ul. Sikorskiego 26- dawna bursa szkolna gimnazjalna;
22) ul. Sobieskiego 6 - dawna szkoła ludowa dla chłopców, obecnie Zespół Szkół Ekonomicznych;
23) ul. Sobieskiego 6a- Szkoła Podstawowa Nr 2- dawniej wyższa szkoła dla dziewcząt;
24) ul. Sobieskiego 14-dawne kasyno oficerskie, potem biblioteka miejska;
25) ul. Tczewska14/16/18- zespół młynów, Ul. Przy Młynie 1, 2- w zespole młyna budynek mieszkalny i gospodarczy;
26) ul. Tczewska 22- zespół folwarczny z dworem - Starogard Szlachecki,
27) ul. Tczewska – cmentarz wojskowy;

28) ul. Wojska Polskiego 9/9a-kamienica Otylii Chróścielewskiej, z oficyną i budynkiem gospodarczym.

5. Dla wymienionych w ust.4 obiektów i obszarów, ustala się:
1) nakaz uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych (na koszt inwestora);
2) nakaz opracowania programów użytkowych zagospodarowania zabytków i ich otoczenia;
3) nakaz opracowania programów prac konserwatorskich;
4) działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy bądź obszarów w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, kompozycji, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu, wielkości okien i podziałów stolarki okiennej) kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
6) nakaz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych, opracowanych z uwzględnieniem jego wytycznych dla w/w obiektów;
7) dopuszcza się remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, bez naruszania przedmiotu ochrony;
8) zaleca się, by nowa zabudowa powstająca w miejscu lub w bezpośrednim sąsiedztwie budynków likwidowanych/ rozebranych nawiązywała skalą i charakterem, formą do zabudowy pierwotnej, historycznej;
9) dopuszcza się sytuowanie na obiektach zabytkowych i ich ogrodzeniach wyłącznie szyldów (zakaz reklam, banerów itp.) o wielkości powierzchni do 0,5m2; na obiektach nowych w obszarach objętych ochroną dopuszcza się reklamy w miejscach przeznaczonych na ten cel w ich projektach budowlanych.

6. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące **obiekty i obszary o wartościach kulturowych, chronione ustaleniami planu,** znajdujące się gminnej ewidencji zabytków lub wskazane do ochrony przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi:
1) ul. Bohaterów Monte Cassino 11;
2) ul. Chojnicka 19,23, 26, 27(róg Lubichowskiej), 28, 32, 34, 35, 36, 37,38, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 50, 52, 52a, 54, 54a, 58, 59, 60, 61c, 62, 63a, 64, 66,67,69 z ofic., 70, 71; park miejski, Most Chojnicki,
3) ul. Chopina 1 (róg Sportowej), 8,10, 12, budynek w zespole gazowni;
4) ul. Dąbrowskiego 12;
5) ul. Derdowskiego 6,7,8,10;
6) ul. Droga Owidzka 7;
7) ul. Gdańska 1, 7, 8, 14, 20, 41, 72;
8) ul. Gimnazjalna 5, 5a, 6,7, 9, 11, 14, 15, 17, 17a, 19;
9) ul. Grunwaldzka 1,2,3,4,5,6,7,8,10;13, 16, 18, 20
10) ul. Gen. Hallera 15, 15a, 23, 25, 27a (d. kostnica), 27bg, 29, 31, 33;37
11) Ul. Jagiełły- 10, 14, 16, 17, 25,26, 28, 30
12) ul. Jabłowska 4,5, 8, 9,9a, 14,16;
12) ul. Jana Pawła II 1 – budynki Polpharmy;
13) ul. ks. Kalinowskiego 21, 32;
14) ul. Kanałowa 2,4,9,13,15,17,19a;
15) ul. Kociewska 1 (z budynkiem gosp.) , 2;
16) Kochanki-Leśnictwo- zespół zabudowy leśniczówka, obora, stodoła
17) ul. Kolejowa: zespół ,1,2,3,4,6a-6b, 7, budynki kolejowe przy dawnym przejeździe przez tory (okolice ul. Gdańskiej), 12;
18) ul. Kopernika 2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11;
19) ul. Kościuszki: 24, 32,40,44, 46, 47(róg Sobieskiego), 48, 49 (d. oficyna),50, 50a, 50b, 51b (d. oficyna),52, 55, 57, 59, 61, 62ab, 63, 64, 65 (dwa budynki szkolne), 67,68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 77, 78a, 78b, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 87, 90, 91, 92,94,96, 97,98, 101, 103, 105, 109, 113, 115/117, 119, 121, 123, 129, 129a, 131, 131a, 134;

20) ul. Lubichowska: 7, 8,9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 22, 23, 24, 26/28, 27, 29, 30, 31,33 (róg Kopernika), 34/36, 33, 35, 37, 40, 43, 44, 46, 47, 48, 48a (z bud. gosp.), 50, 54, 55, 56 (d. Dom Młodej Polki), 57, 62, 64, 67, 69 budynek gospodarczy, zespół dawnego folwarku Freda;82, 86,
21) ul. Mickiewicza:2,3,3a, 4,5,7,8, zespół Górki Francuskiej;
22) ul. Magazynowa 2;
23) ul.Norwida:1;
24) ul. Nagórskiego 5;
25) ul. Ogrodowa 2,4,6,8,10, 15;
26) ul. Owidzka: 4,4a, 6, 8, 12, 14, 14a, 16, 18, 38, 40, budynek stacji pomp; cmentarz ewangelicki, aleja drzew;
27) ul. Parkowa – drewniane domy 1a, 3,4, 5, 9;
28) ul. Pelplińska: 1,3, 4/4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,16;
29) ul. Piaskowa: pomnik św. Andrzeja Boboli;
30) ul. Piłsudskiego 3-oficyna,4, 6,8,12,14,16,18,20,22,26;
31) ul. Północna 1;
32) ul. Prusa 45a - zespół folwarku Hermanowo; park w założeniu folwarcznym Hermanowo
33) ul. Przedmieście Dworzec: zespół ,1,2 (z budynkiem gospodarczym), 3, budynek dawnego małego dworca kolejowego;
34) ul. II Pułku Szwoleżerów Rokitiańskich: 2,3, 4,10,12;
35) ul. Sadowa 2- wieża ciśnień;
36) ul. Sikorskiego: 1,2,4,6, 7,8,9,10,11,12,19,21, 23,24,25,29;
37) ul. Skarszewska :1, 3 (zespół d. zakładów Wilkenhausena Tow. Akcyjne);
38) ul. Skłodowskiej-Curie- 4, 5, 7, 9,
39) ul. Skorupki: 2;
40) ul. Słowackiego: 2,10;12, 19, 25,
41) ul. Sobieskiego: 6a (szkoła), 12,18, oficyna 20, 22;
42) ul. Sucharskiego 4
43) ul. Św. Elżbiety: 1, 6;
44) ul. Świętojańska: 2,6,8,10,12, dawny budynek kolejowy;
45) ul.Tczewska:12,17 (łącznie z bud. gosp.), 22 (budynki pofolwarczne w zespole folwarku Starogard Szlachecki); 22b, 22d, róg Sobieskiego,
46) ul. Wybickiego 1,5,6,7,8;9, 10
47) ul. Wojska Polskiego:2,3,4,6,7,8,11,12,13,28,30;
48) ul. Zblewska: 8 (posiadłość spółki Scheidler i Wilkenhausen, łącznie z bud. gosp.);
49) ul. Żwirki i Wigury 1;
50) Żabno- zespół ruralistyczny wsi;

7. Dla wymienionych w ust.6 obiektów i obszarów, figurujących w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

1) ochronie podlegają zachowane historyczne cechy budynku, obiektu, obszaru takie jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka, stosowane tradycyjne materiały budowlane;

2) dopuszcza się remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, bez naruszania przedmiotu ochrony;

3) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów.

8.Plan ustala objęcie części terenów miasta, wskazanych na rysunku planu nr 1 jako **orientacyjne obszary stanowisk archeologicznych strefami „W" ochrony konserwatorskiej**. Są to strefy wyznaczone na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski / AZP/ – Arkusze 19 – 42, 20 – 42, 20 – 43:

ARKUSZ AZP 19 – 42

Nr stan. wg oznaczenia na	Nr stan. z ark. AZP	Nr st. w miejscowości	Rodzaj	Chronologia	Kultura

rysunku planu					
1	68	19	ślad osadnictwa	Okres nowożytny	
	69	47	1. ślad osadnictwa 2. ślad osadnictwa	Epoka kamienia	Kultura wschodnio - pomorska
3	70	20	1. osada		Kultura wschodnio - pomorska
			2. osada	Późne średniowiecze	
			3. ślad osadnictwa		
2	71	21	1. ślad osadnictwa		Kultura wschodnio - pomorska
			2. ślad osadnictwa	Okres nowożytny	
			3. ślad osadnictwa	Okres nowożytny	

ARKUSZ AZP 20 – 43

Nr stan. wg oznaczenia na rysunku planu	Nr stan. z ark. AZP	Nr st. w miejscowości	Rodzaj	Chronologia	Kultura
11	1	25	1. ślad osadnictwa 2. ślad osadnictwa	Późne średniowiecze Okres nowożytny	
30	2	2	osada	Późne średniowiecze	
25	6	30	ślad osadnictwa	Epoka kamienia	
24	7	31	ślad osadnictwa	Wczesna epoka żelaza	
16	37	33	1. punkt osadniczy	Późne średniowiecze	
34	39	35	punkt osadniczy	Wczesna epoka żelaza	Kultura wschodnio - pomorska
27	40	36	ślad osadnictwa	Wczesna epoka żelaza	Kultura wschodnio - pomorska
21	137	40	1. punkt osadniczy 2. ślad osadnictwa	Późne średniowiecze Okres nowożytny	
22	138	41	1. ślad osadnictwa 2. ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze Wczesne średniowiecze	Kultura prapolska
23	141	44	punkt osadniczy	Późne średniowiecze	
33 R	154	1	cmentarzysko grobów skrzynkowych	Wczesna epoka żelaza	Kultura wschodnio - pomorska
10	155	2	cmentarzysko	Wczesna epoka żelaza	
35	156	3	ślad osadniczy	Wczesna epoka żelaza	
31 R	160	8	1. cmentarzysko 2. osada	Wczesna epoka żelaza Wczesne średniowiecze	Kultura wschodnio – pomorska Kultura prapolska
28	161	9	cmentarzysko	Wczesna epoka żelaza	
32	162	14	cmentarzysko	Okres rzymski	

ARKUSZ AZP 20 – 42

Nr stan. na planszy	Nr stan. z ark. AZP	Nr st. w miejscowości	Rodzaj	Chronologia	Kultura
13	2	6	ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	
	5	9	punkt osadniczy	Okres nowożytny	
15	7	11	ślad osadnictwa	Wczesna epoka żelaza	
14	8	12	ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	
18	40	16	1. punkt osadniczy 2. punkt osadniczy	Późne średniowiecze Okres nowożytny	
19	42	18	Punkt osadnictwa	Późne średniowiecze	

Nr stan. na planszy	Nr stan. z ark. AZP	Nr st. w miejscowości	Rodzaj	Chronologia	Kultura
20	43	19	punkt osadnictwa	Późne średniowiecze	
12	80	50	ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich	
5	82		ślad osadnictwa		
8 R	110	9	grodzisko	średniowiecze	Kultura prapolska
9	113	1	cmentarzysko grobów skrzynkowych	Wczesny i środkowy okres lateński	
4	117	7	1. osada 2. ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	Kultura wschodnio – pomorska Kultura prapolska

Oraz stanowiska przeniesione z dotychczasowych opracowań planistycznych

Nr stan. na rysunku planu	**Nr stan. z ark. AZP**	Rodzaj stanowiska	Chronologia	Kultura
29	165	1. pkt.osadniczy 2.ślad osadnictwa	1.Późne średniowiecze 2. Okres wpływów rzymskich	
6	163	1. pkt.osadniczy	1. średniowiecze	
7	166	1. osada – miasto	1. XIV- XVI w. średniowiecze	
17	Brak	Rozpoznane przy budowie kościoła. Brak lokalizacji i danych w AZP .		
26	Brak	Rozpoznane przy budowie oczyszczalni. Brak lokalizacji i danych w AZP		

Zasięg przestrzenny stref pokazano na rysunku planu symbolicznie, orientacyjnie, każdorazowo wymagano uściślenia na podstawie danych właściwego konserwatora zabytków oraz Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. W obrębie w/wym stref ochrony archeologicznej obowiązuje nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy. W przypadku podjęcia robót budowlanych w granicach strefy ochrony archeologicznej, przed przystąpieniem do zagospodarowania obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych i sporządzenie dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej. Zakres badań i ewentualnej wymaganej dokumentacji ustali w zezwoleniu właściwy konserwator zabytków.

9. Ustala się w obszarze objętym planem następujące **strefy ochrony konserwatorskiej**, o granicach określonych na rysunku planu:
1) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji- obejmująca zespół folwarku Starogard Szlachecki;
2) strefa ochrony konserwatorskiej – rewitalizacji urbanistycznej – obejmująca zespół zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki;
3) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji- obejmująca zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego i północnego odcinka ul. Gdańskiej (wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem Al. Wojska Polskiego);
4) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji- obejmująca zespół młyński ;
5) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji- obejmująca zespół ul. Chojnickiej;
6) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji- obejmująca zespół ul. Lubichowskiej;
7) strefa ochrony ekspozycji – obejmująca tereny rozciągające się wzdłuż doliny Wierzycy;

W strefach ochrony konserwatorskiej ze względów krajobrazowych ustala się zakazy:
- lokalizacji masztów, anten i wież nie związanych z funkcją podstawową terenu
- lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na ogrodzeniach
- lokalizacji reklam na wszystkich obiektach zabytkowych, z dopuszczeniem lokalizacji szyldów o powierzchni maksymalnej 0,5m2

- lokalizacji tymczasowej zabudowy.

W obiektach nowych, realizowanych w strefach ochrony konserwatorskiej dopuszcza się reklamy związane z prowadzoną działalnością będące elementem projektów budowlanych tych obiektów

10. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej **zespół folwarku Starogard Szlachecki** o granicach określonych na rysunku planu:
1) celem ochrony w w/w strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych a także materialnych śladów przeszłości, w tym:
a) zabytkowej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, przemysłowej i innej,
b) elementów architektury towarzyszącej takich jak ogrodzenia, słupki bramne, bramy, architektura ogrodowa itd.,
c) zachowanych fragmentów dawnych nawierzchni dróg, dziedzińców i wjazdów na posesje,
d) zachowanych elementów zieleni komponowanej (parki, aleje),
2) ustala się nakaz nawiązania nową architekturą – jej skalą i typem zabudowy -do architektury tradycyjnej, charakterystycznej dla strefy, z maksymalną wysokością do 2 i ½ kondygnacji (poddasza) nadziemnych (do ok. 10m);
3) wskazane uzupełnienie pierzei ul. Tczewskiej zabudową sytuowaną kalenicowo względem ulicy, z zachowaniem istniejącej linii pierzei.

11. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej - obejmującej **zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki** o granicach określonych na rysunku planu:
1) celem ochrony w w/w strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, tradycyjnego sposobu zagospodarowania działek – budynek frontowy w linii zabudowy ulicy, oficyny ciągnące się w głąb działek, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:
a) zabytkowej historycznej zabudowy –oznaczonej na rysunku planu, typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,
b) elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia,
c) zachowanych fragmentów dawnych nawierzchni dojazdów i dziedzińców,
d) zachowanych elementów zieleni komponowanej (cmentarz przy ul. Owidzkiej),
2) ustala się nakaz zachowania linii zabudowy pierzei ulicznej,
3) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej, wymagane utrzymanie wspólnej z sąsiedztwem linii zabudowy oraz staranna kompozycja elewacji frontowej;
4) wskazane uzupełnienie pierzei ul. Kościuszki 22, 34/36, 49, 51, 86, 88, 93, 100-106, ulica Pomorska, zwłaszcza w miejscach wskazanych na rysunku planu,
5) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w głębi działek, pod warunkiem kontynuacji tradycyjnego sytuowania budynków i zagospodarowania;
6) ustala się wymóg uporządkowania i rewaloryzacji założeń cmentarnych przy ul. Owidzkiej,
7) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem ustaleń planu;
8) zaleca się opracowanie programu rewitalizacji dla całego obszaru strefy, w tym kompleksowych projektów związanych z rewaloryzacją, modernizacją, remontami oraz ożywieniem społeczno-gospodarczym; wskazane przywrócenie zbliżonych do historycznych funkcji zabudowy wewnątrz parceli wzdłuż Kościuszki (rzemiosło nieuciążliwe, drobne zakłady wytwórcze, usługi itp.).

12.Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej **zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Al. Wojska Polskiego** o granicach określonych na rysunku planu:
1) celem ochrony w w/w strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:
a) zabytkowej historycznej zabudowy –oznaczonej na rysunku planu, typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,
b) elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia,
c) zachowanych fragmentów dawnych nawierzchni ulic, np. ul. Gimnazjalna, wjazdów, dojazdów i dziedzińców,
d) zachowanych elementów zieleni ulicznej – Gimnazjalna, Wojska Polskiego,
2) ustala się nakaz zachowania historycznej linii zabudowy pierzei ulicznej, cofnięcie jedynie w miejscach wskazanych na rysunku planu – z zachowaniem ustalonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy dla budynku głównego (frontowego);

3) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej - architektura o znaczących gabarytach i reprezentacyjnej śródmiejskiej architekturze, ilości kondygnacji wysokości nawiązującej do sąsiedztwa historycznego, obowiązuje nakaz starannej kompozycji elewacji frontowych;
4) ustala się wymóg modernizacji i nowej kompozycji elewacji istniejących współczesnych budynków typu blokowego;
5) wskazane uzupełnienie pierzei ul. Sikorskiego, zwłaszcza w miejscach wskazanych na rysunku planu;
6) ustala się wymóg opracowania studium koncepcyjnego, poprzedzającego projekty budowlane, dla wnętrza urbanistycznego w miejscu skrzyżowania ulic Sikorskiego, Wojska Polskiego, Gdańska, Mickiewicza, Hallera;
7) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem ustaleń planu.

13. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej **zespół młyński przy Kanałowej - Owidzkiej** o granicach określonych na rysunku planu:
1) ustala się nakaz ochrony historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych;
2) ustala się nakaz zachowania historycznej zabudowy, w tym historycznych obiektów przemysłowych i inżynierskich oraz elementów architektury towarzyszącej (ogrodzenia, bramy itp.);
3) postuluje się objęcie ochroną prawną przez wpis do rejestru zespołu młynów;
4) postuluje się przywrócenie historycznej nawierzchni ul. Kanałowej i Tczewskiej, ustala się nakaz ochrony zachowanych tradycyjnych nawierzchni dziedzińców i dojazdów;
5) ustala się ochronę ul. Kanałowej jako ciągu widokowego na Stare Miasto, wskazane podniesienie walorów ciągu poprzez wprowadzenie odpowiednich elementów małej architektury;
6) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy z przeznaczeniem dla obsługi turystyki i rekreacji, o charakterze architektury nawiązującej lub inspirowanej historyczną, lokalną zabudową.

14. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej **zespół ul. Chojnickiej:**
1) celem ochrony w w/w strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:
a) zabytkowej historycznej zabudowy –oznaczonej na rysunku planu, typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,
b) zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych (wyznaczających wąskie działki wzdłuż Chojnickiej),
c) zachowanie elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia, tradycyjnych nawierzchni dojazdów i dziedzińców,
d) zachowanych elementów zieleni ulicznej;
2) ustala się nakaz zachowania historycznej skali i typów zabudowy charakterystycznych dla poszczególnych ciągów ulicznych, w szczególności drobnej skali ul. Chojnickiej, zróżnicowania zabudowy i nieregularności linii zabudowy wzdłuż tej ulicy;
3) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej; wskazane kontynuowanie tradycyjnego sposobu zagospodarowania;
4) ustala się wymóg uzupełnienia pierzei ulicznej na podstawie spójnego opracowania poprzedzającego projekty budowlane – minimum studium pierzei - ul. Chojnicka między numerami 59-65 oraz 68-72; studium wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
5) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem ustaleń planu.

15. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu:
1) celem ochrony w w/w strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:
a) zabytkowej historycznej zabudowy –oznaczonej na rysunku planu, typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,
b) zachowanie historycznego układu dróg i ulic oraz historycznych podziałów parcelacyjnych;

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

d) zachowanych elementów zieleni ulicznej;

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

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

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

16. Dla wyznaczonych w obszarze planu zespołów zabudowy o wartościach historycznych plan ustala:

1) celem ochrony jest zachowanie historycznej struktury kształtowanej przez układ parcelacyjny, historyczne ciągi komunikacyjne oraz substancję budowlaną o zbliżonych gabarytach i formie;

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

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

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

5) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz betonowych (zwłaszcza prefabrykowanych).

17. W obszarze objęty ustaleniami planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§10

Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną na obszarze planu tworzą:

a) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym zieleni urządzonej- parki, skwery, zieleńce, ogrody jordanowskie, cmentarze, ogrody działkowe;

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

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

d) tereny komunikacji – drogi publiczne, place, ważne wyróżnione ciągi piesze;

2. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych :

1) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;
3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
4) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;

5) ustala się zakaz sytuowania przy drogach reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED), nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym[4]).

3.W obszarze terenu stanowiącego przestrzeń publiczną wymagana jest decyzja pozwolenia na budowę dla zagospodarowania w zakresie zieleni, brukowanych nawierzchni, małej architektury, ogrodzeń oraz oświetlenia na podstawie projektu z uwzględnieniem indywidualnego charakteru przestrzeni. W rozwiązaniach architektonicznych oraz urbanistycznych wskazane jest zachowanie zasad elegancji, niepowtarzalności, wysokiej jakości stosowanych rozwiązań materiałowych oraz dotyczących formy, staranności w doborze rozwiązań kolorystycznych.

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

5.Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane.

6. W planowanych obiektach użyteczności publicznej należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej.

§11

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

1. W obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, położone w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczone symbolem graficznym oraz symbolem ZZ. Na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały pokazano zasięg tych terenów, na podstawie studium dla rzeki Wierzycy opracowanym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej [RZGW] w Gdańsku. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy prawo wodne, w szczególności wymagane jest dla planowanych robot budowlanych uzyskanie decyzji dyrektora RZGW zwalniającej z zakazów wymaganych przepisami art. 40.1 pkt 3) oraz uzyskanie pozwoleń wodno-prawnych w przypadkach wymaganych przepisami szczególnymi.
2. W terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów szczególnych (ustawa prawo wodne).
3. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze ani wyznaczone obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Dla terenów o naturalnych predyspozycjach do występowania zjawisk osuwiskowych obowiązują ustalenia §8 ust.7.
4. W granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe" oraz ujęcia wody „Wierzyca", oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące zakazy:
   1) wprowadzania jakichkolwiek ścieków (w tym wód opadowych zaliczanych do ścieków na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych, a także ścieków technologicznych związanych z produkcją rolną) do ziemi i wód powierzchniowych;
   2) odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych bądź lokalizowania oczyszczalni przydomowych;
   3) lokalizowania ferm hodowlanych;
   4) budowy magazynów produktów ropopochodnych, toksycznych surowców, substancji chemicznych oraz lokalizowania rurociągów dla ich transportu;
   5) mycia pojazdów mechanicznych;
   6) lokalizowania nowych ujęć wody (poza studniami istniejącymi i ewentualnie projektowanymi nowymi studniami ujęcia)
   7) urządzania większych parkingów niż na potrzeby własne funkcji dopuszczonych poprzez ustalenia planu usytuowanych w granicach strefy.

[4] art. 45 ust 1 pkt 7 ustawy z dnia 20.06.1997r Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 1987r Nr 98, poz.602, z późn. zm) –„zabrania się umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło powodujących oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu"

§12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu . Zasady tymczasowego zagospodarowania, użytkowania.

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

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą przebudowy oraz rozbudowy obiektów nieprzeznaczonych do utrzymania, które należy traktować jak zabudowę uzupełniającą i realizować zgodnie z warunkami zabudowy i ustalonym przeznaczeniem w planie.
3. Z obszaru planu wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.
4. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi: dla linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV - 40m, po 20m na każda stronę od osi słupów; dla linii średniego napięcia 15kV szerokość tej strefy wynosi 14m, po 7m na każdą stronę od osi słupów; ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy- skablowania linii lub przełożenia w inna lokalizację; w strefie tej wysokości obiektów i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.
5. W obszarze planu znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia dn 125; w sąsiedztwie sieci występują ograniczenia wynikające z Rozp. Ministra Górnictwa z dnia 18.08.1978r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 21, poz. 94). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie gazociągu wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządcą gazociągu.
6. W sąsiedztwie cmentarzy oznaczonych na rysunku planu jako tereny ZC ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania o szerokości 50m od granicy działki cmentarza. W strefie obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z Rozp. Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959r Nr 52 poz. 315), w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
7. Dla inwestycji na terenach o spadkach powyżej 20 % oraz innych potencjalnie zagrożonych osuwaniem się ziemi ustala się nakaz uwzględnienia istniejących uwarunkowań, szczegółowego rozpoznania budowy geologicznej, analizy stateczności zbocza. Wymagane jest ustalenie kategorii geotechnicznej z uwzględnieniem stateczności skarp, a w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp w projekcie budowlanym ustala się nakaz wskazania sposobu ich zabezpieczenia przed erozją i osuwiskiem.

§13

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości.
2. Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

   1) parametry nowowydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w **§15 - §22**, wielkość nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

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

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

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

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

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

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych

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

4.Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje transformatorowe, przepompownie itp. obiekty) oraz dróg wewnętrznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

6. W obszarze planu dopuszcza się wydzielanie terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

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

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

7. Podziału terenu na działki budowlane dla terenów dotąd niezabudowanych, rozwojowych, wymienionych w §7 ust. 1 pkt 11) planu, można dokonać w oparciu o projekt podziału sporządzony dla minimum całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i wskazanego w dla takiego opracowania w ustaleniach szczegółowych – po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania całości tak wskazanego terenu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu wykonanego przez osobę uprawnioną (architekt lub urbanista uprawniony), uwzględniającego podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu w powiązaniu z istniejącymi układami komunikacyjnymi i inżynieryjnymi. Koncepcja ta stanowić ma załącznik do wstępnego projektu podziału, o którym mowa w przepisach szczególnych. Ustala się wymóg uzgodnienia w/wym projektu koncepcyjnego oraz projektowanego podziału z Prezydentem Miasta oraz z zarządcą drogi, do której planowane jest włączenie, przed uzyskaniem pozwolenia na podział.
8. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603 ze zm.) w dziale III, rozdz. 2.[5]
9. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu.

§14

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. O ile nie ustalono w ustaleniach szczegółowych dla danego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu szczegółowych wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczących minimalnej wymaganej liczby miejsc postojowych, obowiązują parametry i wskaźniki wymienione w ust. 2. Strefy A, B, C polityki parkingowej, zgodne

[5] tj. takie scalanie i podział który wymaga uchwały rady gminy]

z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta pokazano na ideogramie nr 3 na rysunku planu.

2. **Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej minimalnej liczy miejsc postojowych -** o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej, to:
1) dla strefy (określonej jako „A" w studium, o którym mowa w §1 ust. 1 planu) obejmującej śródmieście miasta –położone pomiędzy ulicami Jagiełły, Mickiewicza, Tczewska, Owidzką, Pomorską, Niepodległości

a) mieszkańcy: 0.5 – 1 mp/ 1 mieszkanie
b) zatrudnieni: 10 mp/100 zatrudnionych
c) użytkownicy usług: 10 mp/1000 m2 powierzchni użytkowej

dopuszcza się lokalizację dwóch nowych parkingów przy ul. Kościuszki: jeden pomiędzy ulicami Pelplińską i Jabłowską, drugi – w rejonie skrzyżowania z ul. Jana Pawła II– oba w miejscach przewidzianych na rozwój funkcji usługowych; dla strefy wskazane wprowadzenie stref ograniczonego postoju;

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

a) mieszkańcy: 1 mp/ 1 mieszkanie
b) zatrudnieni: 12 mp/100 zatrudnionych
c) użytkownicy usług: 20 mp/1000 m2 powierzchni użytkowej

Ustala się wymóg uporządkowania parkowania, zorganizowania nowych parkingów oraz wydzielenia przykrawężnikowych miejsc postojowych;

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

a) mieszkańcy: 1 mp/ 1 mieszkanie,
b) zatrudnieni: 40 mp/100 zatrudnionych
c) użytkownicy usług: 30 mp/1000 m2 powierzchni użytkowej

3. Dopuszcza się odstępstwa od wskaźników wymienionych w ust. 2 dla obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską – w strefach ochrony konserwatorskiej. Dla obiektów, funkcji nie wymienionych w ust. 2 wskaźniki parkingowe należy ustalać przez analogię.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§ 15
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej A - Północ

1.Dla terenów oznaczonych symbolem A.1. MN.3, A.2.MN.3, A3.MN.3 , A.4.MN3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, w tym usługami rzemiosła;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej: ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic: Niemojewskiego, Pola, Rogali jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (budynki garażowe, gospodarcze itp.)- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, dla budynków głównych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wielkość działek jak w stanie istniejącym, nowa działka uzyskana w wyniku scalania i podziału o pow. nie mniejszej jak 600 m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych: Niemojewskiego, Pola, Rogali, Zamenhofa; a także z dróg wewnętrznych;
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie, a dla usług towarzyszących min 40mp/100mzatrudnionych i 30mp/1000m2 pow. użytkowej usług;
11) stawka procentowa: dla terenu A.4.MN.2-30%, dla pozostałych terenów 0%.

2.Dla terenów oznaczonych symbolem A.5.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, rzemiosła uciążliwego, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej MN3 wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wielkość działek jak w stanie istniejącym, nowa działka uzyskana w wyniku scalania i podziału o pow. nie mniejszej jak 800m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Niemojewskiego i Rogali oraz z drogi powiatowej,
b) miejsca postojowe - 40mp/100mzatrudnionych i 30mp/1000m2 pow. użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych;
11) stawka procentowa: 0%.

3.Dla terenów oznaczonych symbolem A.6.MN.2, A.7.MN.2, A.8.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dla budynków głównych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45 stopni, dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulic Niemojewskiego, Rogali, projektowanych dróg dojazdowych oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe –min 1 miejsce/ 1 lokal mieszkalny;
11) stawka procentowa: 30%.

4.Dla terenów oznaczonych symbolem A.9.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy – nieprzekraczalne dla nowej zabudowy jak na rysunku planu, od ul. Kutrzeby i ul. Unruga wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 800m2, podział prostopadle do drogi z której odbywa się zjazd na teren działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kutrzeby i projektowanego jej przedłużenia oraz z ul. Unruga,
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/ 1 lokal mieszkalny,
11) stawka procentowa: 30%.

5.Dla terenów oznaczonych symbolem A.10.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi towarzyszące wbudowane wyłącznie tego rodzaju, które nie wymagają zmian sposobu użytkowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne jak na rysunku planu ,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30-%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, kalenice ustawione równolegle do frontu;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki - 1000m2, linie podziału prostopadle do drogi KDL- przedłużenia ul. Kleberga;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulicy nowoprojektowanej KDL- przedłużenie ul. Kleeberga;
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce /1 lokal mieszkalny;
11) stawka procentowa: 30%.

6.Dla terenów oznaczonych symbolem A.11.MN.2, A.12.MN.2, A.13.MN.2, A.14.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wielkość działek jak w stanie istniejącym, nowa działka uzyskana w wyniku scalania i podziału o pow. nie mniejszej jak 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży bezpośrednio na granicach z sąsiednimi działkami,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg gminnych, w tym z ulic Kleeberga, Unruga, Bp. Dominika,
   b) miejsca postojowe –min 1 miejsce/ 1 lokal mieszkalny;
11) stawka procentowa: 0%.

7.Dla terenów oznaczonych symbolem A.15. ZP, A.16.ZP, A.24.ZP, A.25.ZP, A.33.ZP, A.47.ZP, A.102.ZP, A.103.ZP, A.183.ZP , A.184.ZP, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem sytuowania placów zabaw, urządzeń sportowych, altan, wiat wypoczynkowych, ścieżek pieszych i rowerowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń do zachowania, ochrony i wzmocnienia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
   b) wysokość zabudowy dla altan, wiat do 5m,
   d) geometria dachów- dowolne formy,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
   a) dla terenów A.16.ZP, A.24.ZP, A.25.ZP, A.33.ZP do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych,
   b) dla terenów A.15.ZP, A.102.ZP, A.103.ZP, A.183.ZP, A.184.ZP nie dopuszcza się tymczasowych form użytkowania i zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych,
   b) miejsca postojowe – ilość miejsc postojowych dla samochodów ograniczyć do niezbędnego minimum (np. miejsca dla osób niepełnosprawnych), wymóg realizacji miejsc parkowania rowerów;
11) stawka procentowa: 0%.

8.Dla terenów oznaczonych symbolem A.17.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i kultu religijnego, zespół kościoła oraz ośrodka parafialnego z zielenią parkowo-ogrodową, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla obsługi parkingów; jako funkcje dopuszczalne ustala się usługi z zakresu opieki społecznej, oświaty i wychowania, dopuszcza się funkcje mieszkalne i mieszkalnictwa zbiorowego związanego z funkcją podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych – do 20m (nie dotyczy dominanty), dla pozostałych budynków do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze itp- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą w granicach terenu, forma indywidualna dostosowana do charakteru terenu,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości działki; dopuszcza się łączenie działek istniejących;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kleeberga poprzez ciąg pieszo-jezdny lub z ul. Bp. Dominika poprzez drogi w terenie A.15.ZP;
b) miejsca postojowe -20msc /1000m2 pow. użytkowej kościoła oraz min 10 miejsc dla mieszkańców i zatrudnionych w ośrodku parafialnym;
11) stawka procentowa: 0%.

9.Dla terenów oznaczonych symbolem A.18.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej –park rekreacyjno-wypoczynkowy, teren sportu i rekreacji, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw, kortów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc wypoczynku, dopuszcza się sytuowanie budynków pełniących funkcję świetlicy, klubu, obiektu pensjonatowego, gastronomicznego, organizacji imprez , sanitariatów, magazynku sprzętu sportowego itp.;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń oraz oczka wodne do zachowania, ochrony i wzmocnienia, założenie parkowo-rekreacyjne projektować i realizować w celu osiągnięcia korzystnego środowiska przyrodniczego i znaczących wartości krajobrazowych, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren kształtować jako element lokalnej osnowy ekologicznej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na fragmencie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszcza się budynki o pow. zabudowy nie większej jak 200m2, łącznie w granicach terenu nie więcej jak 400m2 pow. zabudowy,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- forma indywidualna,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 75% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie działki dla planowanych budynków wraz z niezbędnym otoczeniem zapewniającym ich prawidłowe funkcjonowanie, nie ustala się minimalnej wymaganej powierzchni;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Niemojewskiego,
b) miejsca postojowe –ograniczyć do niezbędnego minimum, dla obiektów usługowych wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

10.Dla terenów oznaczonych symbolem A.19.MN.2, A.21.MN.2, A.20.MN.2, A.22.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, na fragmencie terenu A.19.MN2 oraz A.20MN.2, A.21MN.2 występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8 ;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 30-45 stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu działki,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, zasada podziału - podział prostopadle do drogi obsługującej;
b) podział terenu A.20.MN.2 wg zasad §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd - z otaczających dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 działkę;
11) stawka procentowa: 30%.

11.Dla terenów oznaczonych symbolem A.26.R plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny gruntów rolnych, dopuszcza się zalesienia, zadrzewienia; dopuszcza się zabudowę zagrodową związana z produkcją rolniczą, ogrodnictwem; wyklucza się obiekty inwentarskie oraz związane z nimi obiekty budowlane;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych'
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych'
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 10%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 30-45 stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu działki;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały wyłącznie na cele rolne zgodnie z przepisami szczególnymi, powierzchnia działek nie mniejsza jak 0,3 ha;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca na działce na której przewiduje się zabudowę;
11) stawka procentowa: 0%.

12.Dla terenów oznaczonych symbolem A.27.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące funkcji podstawowej, wbudowane;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka wzdłuż dróg do zachowania i ochrony oraz wzmocnienia, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg publicznych przyległych jak na rysunku planu;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy dowolne, przy czym wskazane zastosowanie jednorodnych pod względem formy, materiału i kolorystyki rozwiązań na jednej działce,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2~~,~~
   b) podział terenu wg zasad §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §12 ust.6,
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych i usługowych chronionych ze względu np. na pobyt dzieci i młodzieży lub osób starszych przed uciążliwościami od dróg-ul. Skarszewska – KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Niemojewskiego, Skarszewskiej, nowoprojektowanej KDL oraz dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

13.Dla terenów oznaczonych symbolem A.28.ZP, A.106.ZP, A.107.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, dopuszcza się sytuowanie parkingów na nie więcej jak 50 miejsc;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu; istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu A.107.ZP i teren A.106.ZP znajdują się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §12 ust.6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skarszewskiej,
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się sytuować miejsca postojowe w zespołach nie większych jak 50 miejsc;
11) stawka procentowa: 0%.

14.Dla terenów oznaczonych symbolem A.29.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące funkcji podstawowej, wbudowane;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż dróg do zachowania i ochrony oraz wzmocnienia, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej;
   b) w narożniku ulic Skarszewska - Bp. Dominika dopuszcza się sytuowanie lokalnej dominanty lub wyróżnika architektonicznego, dla nowej zabudowy ustala się szczególne wymogi architektoniczne;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg publicznych przyległych Skarszewskiej, Bp. Dominika i Niemojewskiego jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, parametr wysokości nie dotyczy lokalnej dominanty kształtowanej jako część budynku lub odrębny budynek,
   d) geometria dachów - dachy dowolne, przy czym wskazane zastosowanie jednorodnych pod względem formy, materiału i kolorystyki rozwiązań na jednej działce,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2,
   b) podział terenu wg zasad §13 ust. 7;

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

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych i usługowych chronionych ze względu np. na pobyt dzieci i młodzieży lub osób starszych przed uciążliwościami od dróg - ul. Skarszewska – KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Niemojewskiego, ul. Skarszewskiej, ul. Bp. Dominika oraz dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 0%.

15.Dla terenów oznaczonych symbolem A.30.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej lub o charakterze publicznym np. z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, opieki społecznej, kultury, ochrony zdrowia, administracji publicznej , funkcje mieszkalne dopuszczalne jako towarzyszące np. w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekt usługowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla pierzei ul. Bp. Dominika ustala się szczególne wymagania architektoniczne,
   b) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Bp. Dominika jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (usługowych i usługowo-mieszkalnych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy dowolne, przy czym wskazane zastosowanie jednorodnych pod względem formy, materiału i kolorystyki rozwiązań na jednej działce,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2,
   b) podział terenu wg zasad §13 ust. 7;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi ul. Bp. Dominika - KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Bp. Dominika oraz z projektowanych nowowydzielonych dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 0%.

16.Dla terenów oznaczonych symbolem A.31.MN.4 (R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjalnego tj. wolnostojącej, na większych działkach, w otoczeniu zieleni; nie dopuszcza się sytuowania funkcji usługowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia terenu zieleni osiedlowej, wypoczynkowej, przy czym co najmniej 50% zieleni w osiedlu należy projektować tak, by tworzyła ona zwartą powierzchnię większa niż 1000m2 i o szerokości co najmniej 20m;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 2000m2, minimalna szerokość frontu 30m,
b) podział terenu wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7,
c) przy podziale uwzględnić wskazane orientacyjnie na rysunku planu miejsca powiązań z sąsiednim układem komunikacyjnym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych otaczających teren lub z nowowydzielonych dróg dojazdowych wewnętrznych; z uwzględnieniem wskazanych powiązań,
b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca na 1 dom;
11) stawka procentowa: 0%.

17.Dla terenów oznaczonych symbolem A.32.US,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji, z dopuszczeniem jako funkcji towarzyszących usług, dopuszcza się sytuowanie parkingu ogólnodostępnego;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ul. Bp. Dominika wymaga ukształtowania, ustala się dla niej szczególne wymagania architektoniczne,
b) wskazana realizacja szpaleru drzew wzdłuż nowoprojektowanych dróg KDD,
c) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dowolna,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu lub wydzielonej działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) dopuszcza się łączenie działek,

*b)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2,
c) podział terenu wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
    a) dojazd – z ul. Bp. Dominika oraz z projektowanej drogi KDD,
    b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

18.Dla terenów oznaczonych symbolem A.34.MN.3, A.41.MN.3, A.42.MN.3, A.43.MN.3, A.46.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, w tym usługami rzemiosła i drobną wytwórczością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę),
    b) w terenie A.46.MN.3 wskazane zagospodarowanie i zabudowa o jednorodnym charakterze pod względem formy, materiału i kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    a) część terenów znajduje się granicach układu ruralistycznego wsi Żabno pokazanych na rysunku planu, wskazane zachowanie zasady parcelacji oraz sytuowania zabudowy jak w stanie istniejącym (w dniu uchwalania planu);
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    a) linie zabudowy jak na rysunku planu, a od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
    b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
    c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    d) geometria dachów - dla terenów z istniejącą w dniu uchwalania planu zabudową zharmonizowane z zabudową istniejącą, dla nowych zespołów (A.46.MN.3, A.41.MN.3) wskazane dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-40stopni;
    e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
    b) podział terenu A.46.MN.3 wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren w miejscach wskazanych na rysunku planu przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w terenie A.46.MN.3 do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
    a) dojazd – z przyległych dróg;
    b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie oraz dodatkowo dla usług wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

19.Dla terenów oznaczonych symbolem A.35.MN.2, A.38.MN2, A.39.MN.2, A.40.MN.2 , A.44.MN2, A.45.MN.2, A.48.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę);
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) część terenów znajduje się granicach układu ruralistycznego wsi Żabno pokazanych na rysunku planu, wskazane zachowanie zasady parcelacji oraz sytuowania zabudowy jak w stanie istniejącym (w dniu uchwalania planu), ewentualne scalenia i podziały działek wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
   b) dla budynków wskazanych na rysunku planu (w terenach A.38.MN.2, A.44.MN.2, A.35.MN.2, A.48.MN.2) jako obiekty zabytkowe wg gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia wg §9 ust. 7,
   c) na fragmencie terenu A.39.MN.2 występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu, a od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, dla nowych zespołów wskazane dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30- 40stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny w miejscach wskazanych na rysunku planu przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%.

20.Dla terenów oznaczonych symbolem A.37.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, opieki społecznej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony, wskazane uzupełnienie zieleni, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki.
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki ;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg – ul. Bp. Dominika-KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Bp. Dominika i Kalinowskiego,
   b) miejsca postojowe – 1,5 miejsca/ 1 salę lekcyjną, a także 10 miejsc na 100 zatrudnionych;
11) stawka procentowa: 0%.

21.Dla terenów oznaczonych symbolem A.49.KK plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, dawna linia kolejowa, obecnie nieczynna (jedynie nasyp), przekształcony na ciąg pieszo-rowerowy z zielenią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: - wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy, ze względu na zakaz sytuowania budynków;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) powiązać z sąsiednimi ścieżkami rowerowymi planowanymi w obszarze obecnie mającym status terenów zamkniętych (pokolejowych),
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

22.Dla terenów oznaczonych symbolem A.50.MN.2, A.51.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w terenie A.51.MN.2 dopuszcza się istniejące usługi rzemiosła;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejąca w terenie A.51.MN.2 zieleń wysoka oraz oczka wodne do zachowania i ochrony,
b) wskazane zagospodarowanie i zabudowa o jednorodnym charakterze pod względem formy, materiału i kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren A.51.MN.2 znajduje się w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust.1 i 2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od drogi dojazdowej jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- w terenie A.51.MN.2 zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich; w terenie A.50.MN.2 wskazane dachy strome o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni i ustawione kalenicą równolegle do frontu działki,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
   b) podział terenu A.50.MN.2 wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z projektowanej drogi KDD stanowiącej przedłużenie ul. Świętojańskiej i z nowowydzielanych dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 dom mieszkalny;
11) stawka procentowa: 30%.

23.Dla terenów oznaczonych symbolem A.52.R plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny gruntów rolnych bez zabudowy zagrodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren znajduje się w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust.1 i2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na fragmencie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków'
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały wyłącznie na cele rolne, z zachowaniem zasad przepisów szczególnych jak dla podziałów gruntów rolnych (nie dotyczy to ewentualnych wydzieleń dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – droga KDD,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

24.Dla terenów oznaczonych symbolem A.53.ZE, A.54.ZE/ZZ, A.66ZE, A.68.ZE/ZZ, A.69.ZE , A.72.ZE , A.74.ZEplan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej, przy czym ZE/ZZ- w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: Istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny w granicach planowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu oraz w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust.1 i 2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie A.69.ZE występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu,
   b) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2,
   c) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się , nie dotyczy;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne i w gruntach rolnych lub leśnych,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

25.Dla terenów oznaczonych symbolem A.55.ZL, A.56.ZL/ZZ, A.57.ZL, A.58.ZL/ZZ, A.65.ZL, A.67.ZL/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny lasów, przy czym ZL/ZZ – w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dopuszcza się sytuowania budynków i budowli nie związanych z gospodarka leśną;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny w granicach planowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu oraz w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust.1 i 2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie A.65.ZL występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez część terenów biegnie szlak turystyczny o trasie wskazanej orientacyjnie na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg wewnętrznych i z dróg w gruntach rolnych,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

26.Dla terenów oznaczonych symbolem A.59.MN.4 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej, nie dopuszcza się usług towarzyszących, dopuszcza się zadrzewienia i zalesienia;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony, nakaz wkomponowania nowego zagospodarowania w istniejący układ zieleni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, teren w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planowanego obszaru chronionego krajobrazu oraz granic obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych - mieszkalnych do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-35stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1800m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –droga dojazdowa KDD,
   b) miejsca postojowe –min 2 miejsca na 1 dom;
11) stawka procentowa: 30%.

27.Dla terenów oznaczonych symbolem A.60.US (R) , A.61.US (R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji, teren wypoczynkowy i organizacji imprez masowych, z dopuszczeniem sytuowania parkingów dla obsługi terenu; w okresie tymczasowym- grunty rolnicze bez zabudowy zagrodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejąca zieleń wysoka oraz oczka wodne do zachowania i ochrony,
b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy tymczasowej związanej z funkcja podstawową – np. obiektów gastronomicznych, handlowych, namiotów rekreacyjnych, scen, sanitariatów itp.,
c) parkingi projektować z towarzyszeniem zieleni, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na fragmencie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:- teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) wysokość dopuszczalnej zabudowy do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   b) geometria dachów- forma dowolna,
   c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – ul. Świętojańską i KDD projektowaną oraz od ul. Kalinowskiego poprzez projektowane drogi KDD,
b) miejsca postojowe – dla minimum 200miejsc, projektowane w zespołach nie większych jak 50miejsc; ustala się wymóg realizacji miejsc parkowania dla rowerów;
11) stawka procentowa: 0%.

28.Dla terenów oznaczonych symbolem A.62.ZP, A.63.ZP, A.64.ZP, A.194.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem ścieżek pieszo-rowerowych, miejsc wypoczynku, punktów widokowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu,
b) nakaz urządzenia punktu widokowego (orientacyjna lokalizacja wskazana na rysunku planu), a także wspólnego zagospodarowania z terenem A.178.U2,
c) istniejąca zieleń wysoka oraz oczka wodne do zachowania i ochrony;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, fragmenty lokalnej osnowy ekologicznej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu A.64.ZP występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, związany ze Wzgórzem Joannitów (miejsce o zachowanej tradycji) obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kalinowskiego poprzez projektowaną drogę KDD,
b) miejsca postojowe – nie dopuszcza się sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

29.Dla terenów oznaczonych symbolem A.70.P2,P1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz magazynowej, hurtowni, baz, dopuszcza się usługi komercyjne, wyklucza się funkcje mieszkalne;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w zagospodarowaniu i urządzeniu maksymalnie zachować naturalną rzeźbę terenu,
b) nowa zabudowa dopuszczalna pod warunkiem uzasadnienia formy widokiem- studium krajobrazowym z ciągu widokowego wzdłuż linii kolejowej oraz od strony rzeki , wymagany jednorodny pod względem formy, kolorystyki i rozwiązań materiałowych zespół; ustala się studium obowiązkowym elementem dokumentacji projektowej,
c) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, wskazane zachowanie min 10m od linii brzegowej Wierzycy;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na położenie teren potencjalnie narażony na niebezpieczeństwo osunięcia;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Sikorskiego,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

30.Dla terenów oznaczonych symbolem A.71.P3, A.173.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, stacja paliwowa, parkingi, dopuszcza się sytuowanie myjni samochodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków do 12m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Sikorskiego,
   b) miejsca postojowe – minimum 6msc;
11) stawka procentowa: 0%.

31.Dla terenów oznaczonych symbolem A.73.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszących (sklep firmowy);
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren stanowi historyczny zespól zabudowy – dawne zakłady Wilkenhausena, z obiektami-budynkami wpisanymi do ewidencji zabytków, dla budynków tych wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §9 ust. 7;

b) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt o wartościach historycznych postulowany do ochrony, ewentualna przebudowa bądź rozbudowa wymaga zachowania istotnych cech obiektu (zasada kształtowania bryły, charakterystyczne gabaryty, geometria dachu itp.);

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (produkcyjnych) do 25m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne; nie dotyczy budowli przemysłowych typu komin itp.,
   d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skarszewskiej,
   b) miejsca postojowe – minimum 40miejsc/100zatrudnionych;
11) stawka procentowa: 0%.

32.Dla terenów oznaczonych symbolem A.75.P2,U1, A.77.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny i hurtownie, budownictwo , bazy i składy, a także zabudowy usługowej, w szczególności handlu detalicznego; wyklucza się zabudowę mieszkaniową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka wzdłuż granic terenu do zachowania i ochrony;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:- teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Kalinowskiego jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 5000m2, podział prostopadle do drogi- ul. Kalinowskiego,
   b) podział terenu na działki wymaga uwzględnienia warunków §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kalinowskiego oraz z ul. Skarszewskiej,
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

33.Dla terenów oznaczonych symbolem A.76.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym hotel;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony kolei wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna wydzielana działka o powierzchni 2000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei oraz od drogi-ul. Skarszewskiej KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skarszewskiej lub wydzielonych dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe -- wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

34.Dla terenów oznaczonych symbolem A.78.U2,U1,MN2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym (np. dom opieki społecznej, zakład pielęgnacyjno-opiekuńczy, przedszkole, żłobek, ośrodek terapii uzależnień, hospicjum, poradnie medyczne, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, ośrodek edukacji, szkoła językowa), usług z zakresu handlu, gastronomii, usług turystycznych, hotelowych, z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy szeregowej, dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o budynkach do 8 mieszkań;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) koncepcja zagospodarowania i zabudowy wymagana dla całego terenu w celu zapewnienia jednorodnego charakteru zabudowy i zagospodarowania pod względem formy, kolorystyki, materiałów);
   b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej i zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10,5m przy czym dla zab. jednorodzinnej do 9m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy strome o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45 stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,

f) układ zabudowy równolegle lub prostopadle do otaczających dróg (ul. Skarszewska, Kalinowskiego);
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków,
b) podział z uwzględnieniem ustaleń §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg – ul. Skarszewskiej i Kalinowskiego (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) od strony sąsiedniego terenu A.79.IK w urządzeniu terenu wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa, wielopiętrowa, jak na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego zamierzenia –zieleń parkowa;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulic Skarszewska, Kalinowskiego,
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na mieszkanie, dla usług 40miejsc /100 zatrudnionych i 30miejsc/1000m2 pow. użytkowej usług;
11) stawka procentowa: 30%.

35.Dla terenów oznaczonych symbolem A.79.IK plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń oczyszczania ścieków z zielenią towarzyszącą ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od sąsiedniego terenu mieszkaniowo-usługowego wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z drogi wewnętrznej w granicach zespołu Kocborowa,
b) miejsca postojowe – nie ustala się wymaganej liczby;
11) stawka procentowa: 0%.

36.Dla terenów oznaczonych symbolem A.80.RU plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy w gospodarstwach ogrodniczych, dopuszcza się funkcje mieszkaniowe związane z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 5%, powierzchnia budynków łącznie nie więcej jak 200m2,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, magazyny, budynki gospodarcze - wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, nie ustala się wymaganej minimalnej wielkości dla nowowydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z drogi KDD lub z ul. Kalinowskiego,
b) miejsca postojowe – minimum 5 miejsc;
11) stawka procentowa: 0%.

37.Dla terenów oznaczonych symbolem A.81.U2,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną, teren obsługi komunikacji- parking dla zespołu szpitalnego Kocborowa oraz terenu A.83.U1 i A.86.ZC -pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy terenu, funkcje wykluczone: towarzyszące parkingom lub garażom stacje obsługi pojazdów, myjnie; dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające sytuowanie zabudowy mieszkaniowej związanej z funkcją podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony,
b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej i wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, jak na rysunku planu; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a)teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
b) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt wpisany do rejestru zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia wg §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od drogi KDD oraz ul. Kalinowskiego jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – pow. zabudowy nie większa łącznie jak 200 m2;
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących-wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków ,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu lub wydzielonej działki, nawierzchnia parkingu zalecana jako zielona – półprzepuszczalna lub przepuszczalna;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, nie ustala się wymaganej minimalnej wielkości dla nowowydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §12 ust.6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z drogi dojazdowej KDD,

b) miejsca postojowe – wymóg projektowania parkingu z zielenią urządzoną, dla miejsc postojowych sytuowanych na powierzchni terenu (nie w kubaturze budynków) na każde 20 miejsc wymagane zapewnienie min. 15m2 powierzchni zieleni towarzyszącej, ustala się wymóg podziału projektowanych miejsc postojowych na zespoły o nie więcej jak 60 miejscach, oddzielone komponowaną zielenią wielowarstwową o szerokości min.1 m;

11) stawka procentowa: 30%.

38.Dla terenów oznaczonych symbolem A.82.ZP,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej urządzonej z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącego budynku mieszkalnego na cele obiektu związanego z usługami zdrowia i opieki społecznej, bądź hotel, pensjonat; wykluczone wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z zabytkowym charakterem przestrzeni;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony, w szczególności dotyczy to alei lipowej;

b) możliwość lokalizacji wszelkich nowych obiektów budowlanych i budynków wymaga uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wymóg rewaloryzacji przyrodniczej parku i alei lipowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a)teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
   b) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt wpisany do rejestru zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia wg §9 ust. 2;
   c) zieleń parkowa z aleją lipową do utrzymania i ochrony;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, przy czym forma ogrodzenia od strony terenów publicznych wymaga uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - wielkość ewentualnych nowych budynków oraz ewentualnych rozbudów wg uzgodnień konserwatorskich,
   c) wysokość zabudowy - wymóg zachowania obecnych gabarytów istniejących budynków, ewentualne rozbudowy, nadbudowy wymagają uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków, gabaryty ewentualnych nowych budynków wg uzgodnień konserwatorskich,
   d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma wg uzgodnień konserwatorskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu, działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów, zalecenie scalenia w historycznych granicach zespołu folwarcznego (A.83.U1 i A.82.ZP,MN.2);
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skarszewskiej lub z przyległej drogi wewnętrznej KDW,
   b) miejsca postojowe – minimum 4 miejsca;

11) stawka procentowa: 0%.

39.Dla terenów oznaczonych symbolem A.83.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu hodowli koni, rehabilitacji hippicznej, nauki jazdy konnej, funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością; dopuszczalne funkcje z zakresu handlu, projektowania ogrodnictwa, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji związane z funkcją podstawową, dopuszcza się parkingi związane z funkcja podstawową; wykluczone wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem przestrzeni i jego wartościami zabytkowymi;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie podlega układ i rozplanowanie zabudowy, istniejąca zieleń wysoka, sposób organizacji wnętrza zespołu zabudowy, ogrodzenie od strony terenów publicznych, historyczna nawierzchnia (fragment bruków); budynki wymagają remontów , rewaloryzacji,
b) możliwość lokalizacji wszelkich nowych obiektów budowlanych i budynków oraz ewentualne rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów zabytkowych wymagają uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
c) wyklucza się wolnostojącą formę zabudowy mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) ustala się wymóg rewaloryzacji przyrodniczej istniejącego zbiornika wodnego wraz z otoczeniem,
b) istniejący drzewostan do ochrony i pielęgnacji;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2,
b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty wpisane do rejestru zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia wg §9 ust. 2,
c) ustala się wymóg sporządzenia studium architektoniczno-krajobrazowego dla całego terenu w liniach rozgraniczających poprzedzającego projekt budowlany i uzasadniającego przyjęte rozwiązania, studium podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczające obszar dopuszczalnej zabudowy kubaturowej jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków –ustala się wymóg zachowania obecnej wysokości ewentualne nadbudowy wg uzgodnień konserwatorskich, dla nowych budynków nie wyżej jak 10,5 m od poziomu gruntu do kalenicy, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym jedna w poddaszu),
d) geometria dachów- dla ewentualnych rozbudów i nowych obiektów zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma wg uzgodnień konserwatorskich, zalecane dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 12-45stopni,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni terenu,
f) dla nowej zabudowy lub wymiany zabudowy istniejącej ustala się proporcje rzutu głównej bryły budynku – stosunek długości do szerokości minimum 2,5 : 1,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów, zalecenie scalenia w historycznych granicach zespołu folwarcznego (A.83.U1 i A.82.ZP,MN.2);

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Skarszewskiej oraz z dróg dojazdowych i wewnętrznych przyległych,
b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych dla samochodów ograniczyć do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne, osoby zatrudnione),na potrzeby parkowania dopuszcza się korzystanie z parkingów usytuowanych w terenie A.81.U2,P3 pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy terenu; wymóg urządzenia miejsc postojowych dla rowerów- min 10 miejsc;

11) stawka procentowa: 0%.

40.Dla terenów oznaczonych symbolem A.84.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, szpital wraz z niezbędnym zapleczem; inne funkcje uzupełniające dopuszczalne jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji funkcji podstawowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ochronie podlega układ zabudowy i zieleń,
b) wymóg docelowego usunięcia dysharmonijnego z zespołem zabytkowym obiektu handlowego oraz przesunięcia przystanku autobusowego poza linię centralnej części zespołu szpitala, najlepiej poza teren A.84.U2;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2,

b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty wpisane do rejestru zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia wg §9 ust. 2,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) parametry i wskaźniki wg uzgodnień konserwatorskich, każdorazowo wymagane jest przedstawienie koncepcji projektowej do uzgodnień i w celu uzyskania wytycznych projektowych
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, nie ustala się wymaganej minimalnej wielkości dla nowowydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w § 12 ust.6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skarszewskiej i drogi dojazdowej przyległej od strony południowej KDD,
   b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych ograniczyć do niezbędnego minimum, na potrzeby parkingowe ustala się wykorzystanie terenu A.81.U2,P3;
11) stawka procentowa: 0%.

41. **Dla terenów oznaczonych symbolem A.85.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów - dowolna;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnia nowowydzielanej działki min. 1000m2, podział prostopadle do drogi KDL, przyległej do terenu;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy KDL,
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2;
11) stawka procentowa: 0%.

42.Dla terenów oznaczonych symbolem A.92.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu detalicznego, dopuszcza się usługi o charakterze publicznym w szczególności przedszkole lub podobne, dopuszcza się funkcję mieszkalną towarzyszącą;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) elewacja od strony ulicy Skarszewskiej z zachowaniem szczególnych wymagań architektonicznych,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działki sąsiedniej lub w odl. 1,5 m od takiej granicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poza granicami stref ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 65%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) nie dopuszcza się dalszego podziału na działki, dopuszcza się łączenie, scalanie działek w terenie A.92.U1;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren A.92.U1przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Skarszewskiej lub z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc w pasie drogowym przyległych ulic oraz na innym terenie położonym w zasięgu dogodnego dojścia pieszego, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

43.Dla terenów oznaczonych symbolem A.86.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni cmentarza;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ochronie podlega zieleń wysoka;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy, ustala się zakaz sytuowania budynków;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: jak w pkt 6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kalinowskiego oraz z ul. Skarszewskiej poprzez teren szpitala A.84.U2,
   b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych ograniczyć do niezbędnego minimum (wyłącznie miejsca dla osób niepełnosprawnych), na potrzeby parkingowe ustala się wykorzystanie terenu A.81U2,P3;
11) stawka procentowa: 0%.

44.Dla terenów oznaczonych symbolem A.87.ZP, A.89.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ochronie podlega istniejąca zieleń , wskazane objęcie ochroną prawną szczególnie wartościowych okazów w terenie A.87.ZP;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren A.87.ZP oraz część terenu A.89.ZP (granice pokazano na rysunku planu) położone są w granicach wpisu do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy, ustala się zakaz sytuowania budynków, a nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych, w terenie A.89.ZP do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie- jako ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kryzana lub z przyległej drogi wewnętrznej KDW,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

45.Dla terenów oznaczonych symbolem A.88.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych z zielenią , dopuszcza się sytuowanie zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej- np. szatni, magazyny sprzętu, sanitariatów, świetlicy, klubu itp.;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wpisu do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §9 ust. 2
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków łącznie nie większa jak 100m2,
   c) wysokość zabudowy do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-45stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kryzana,
   b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych ograniczyć do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne);
11) stawka procentowa: 0%.

46.Dla terenów oznaczonych symbolem A.90.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie uzupełniających program osiedla funkcji usługowych w formie usług wbudowanych lub wolnostojących odrębnych budynków, zieleni osiedlowej oraz

niezbędnych dla obsługi parkingów i garaży (z wykluczeniem garaży blaszanych i typu pojedynczy boks);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej,
b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia terenu zieleni osiedlowej, wypoczynkowej, przy czym co najmniej 50% zieleni w osiedlu należy projektować tak, by tworzyła ona zwartą powierzchnię większa niż 1000m2 i o szerokości co najmniej 20m;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, w sąsiedztwie-otoczeniu zespołu wpisanego do rejestru zabytków – projektowane zagospodarowania nie może powodować deprecjacji walorów krajobrazowych zespołu zabytkowego;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ulicy Kalinowskiego i Kryzana jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25% powierzchni terenu, działki,
c) wysokość zabudowy dla budynków jednorodzinnych do 9,0m , dla zabudowy wielorodzinnej do 13 - 16m –nie więcej jak 3 - 4 kondygnacje nadziemne; budynki towarzyszące np. usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych nie wyższe niż 10,5 m,
d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni, w granicach terenu lub wydzielonej z niego działki nakaz stosowania jednorodnych rozwiązań architektonicznych (forma bryły, kolorystyka, materiał pokrycia dachowego),
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka dla zabudowy jednorodzinnej 800m2 i minimalna szerokość frontu 30m, dla zabudowy wielorodzinnej minimum o powierzchni 2000m2, dla towarzyszącej zabudowy usługowej wielkość działki stosownie do zakładanych funkcji umożliwiająca prawidłowe funkcjonowanie w tym niezbędne miejsca postojowe,
b) podział terenu wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kalinowskiego i Kryzana lub z nowowydzielonych dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca na 1 dom w zabudowę jednorodzinnej, minimum 1,2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, min 10miejsc/1000m2 pow. użytkowej usług;
11) stawka procentowa: 30%.

47.Dla terenów oznaczonych symbolem A.91.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie uzupełniających program osiedla funkcji usługowych w formie usług wbudowanych lub wolnostojących odrębnych budynków, zieleni osiedlowej oraz niezbędnych dla obsługi parkingów i garaży;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od ulicy Skarszewskiej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w otoczeniu zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, zagospodarowanie i zabudowa nie może powodować deprecjacji walorów krajobrazowych;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi- ul. Skarszewska - KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Skarszewskiej, Kryzana i dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – min1 miejsce na 1 mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%.

48.Dla terenów oznaczonych symbolem A.93.MN.2,MW.1, A.94.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej, zieleni osiedlowej oraz ogrodów przydomowych, niezbędnych dla obsługi parkingów i garaży;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej,
b) nakaz utrzymania dotychczasowego układu zabudowy oraz zasady zagospodarowania – z ogrodami towarzyszącymi zabudowie;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) część terenu w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków ; obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
b) budynki wskazane na rysunku planu jako zabytki wpisane do rejestru zabytków do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia §9 ust. 2
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony istniejących ogrodów jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni terenu, działki,
c) wysokość zabudowy dla budynków – ustala się wymóg zachowania obecnej wysokości ewentualne nadbudowy wg uzgodnień konserwatorskich,
d) geometria dachów- dla ewentualnych rozbudów i nowych obiektów zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma wg uzgodnień konserwatorskich;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki, nakaz zachowania ogrodów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z ul. Kryzana,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 dom w zabudowę jednorodzinnej, minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
11) stawka procentowa: 0%.

49.Dla terenów oznaczonych symbolem A.95.MN.2, A.96.MN.2, A.97.MN.2, A.98.MN.2, A.99.MN.2, A.100.MN.2, A.101.MN2, A.186.MN.2, A.187.MN.2, A.188.MN.2, A.189.MN.2, A.195.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcje uzupełniające dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę),
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu, a od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50 %,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, zgodnie z zasadą podaną w pkt 2;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 400m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren A.187.MN.2 w miejscach wskazanych na rysunku planu przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%, a dla dz. geod. 436 i 435/2 w obr. 2. – 30%.

50.Dla terenów oznaczonych symbolem A.104.MN.2 , A.105.MN.3.plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także jednorodzinnej z usługami; uzupełnienie terenów położonych w granicach obowiązującego planu miejscowego oznaczonego na rysunku planu numerem 4 , nie dopuszcza się sytuowania budynków;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy, ustala się zakaz sytuowania budynków;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie z działkami w obszarze obowiązującego planu miejscowego o nr 4;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg dojazdowych KDD;
   b) miejsca postojowe – 1 miejsce na 1 dom;
11) stawka procentowa: 0%.

51.Dla terenów oznaczonych symbolem A.108.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni cmentarza komunalnego oraz teren poszerzenia cmentarza, dopuszcza się sytuowanie zabudowy związanej z funkcja podstawową, parkingów obsługujących;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) teren wzbogacić w odpowiednio komponowaną zieleń;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – zabudowa wyłącznie w postaci obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową, nie ustala się wskaźnika, powierzchnię zabudowy ustalać indywidualnie stosownie do potrzeb funkcjonalnych i rozwiązań architektonicznych,
   c) wysokość zabudowy do 15m, nie dotyczy ewentualnych lokalnych dominant (kaplica z dzwonnicą itp.),
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, wg indywidualnych zasad,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: teren przewidywany na poszerzenie cmentarza do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skarszewskiej,
   b) miejsca postojowe – nie ustala się minimalnego wskaźnika, miejsca postojowe dla potrzeb funkcji lokalizować z towarzyszeniem zieleni;
11) stawka procentowa: 0%.

52.Dla terenów oznaczonych symbolem A.109.U1(R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej –rezerwa kierunkowa, w okresie tymczasowym- grunty rolnicze bez zabudowy zagrodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony projektowanej drogi KDD wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w postaci szpaleru drzew;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, zagospodarowanie i zabudowa warunkowana możliwością włączenia do systemów miejskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolne, w ramach zespołu zabudowy wg jednorodnego rozwiązania architektonicznego (dot. formy, kolorystyki, rozwiązań materiałowych),
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2,
b) podział wg zasad §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9)sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z projektowanej dróg KDL oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust.2;
11) stawka procentowa: 0%.

53.Dla terenów oznaczonych symbolem A.110.MN.2 (R), A.117.MN.2 (R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– rezerwa kierunkowa, w okresie tymczasowym- grunty rolnicze bez zabudowy zagrodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony projektowanej drogi KDD wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w postaci szpaleru drzew;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, zagospodarowanie i zabudowa warunkowana możliwością włączenia do systemów miejskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- dowolne, w ramach zespołu zabudowy wg jednorodnego rozwiązania architektonicznego (dot. formy, kolorystyki, rozwiązań materiałowych),
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
b) podział wg zasad §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren A.117.MN.2 (R)biegnie istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczne WN 110kV – do czasu przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w § 12 ust.4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z projektowanej dróg KDL, KDD oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust.2;
11) stawka procentowa: 30%.

54.Dla terenów oznaczonych symbolem A.111.ZP, A.112.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem sytuowania placów zabaw, urządzeń sportowych, altan, wiat wypoczynkowych, ścieżek pieszych i rowerowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń do zachowania, ochrony i wzmocnienia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych ;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
   b) wysokość zabudowy dla altan, wiat do 5m,
   d) geometria dachów- dowolne formy,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren A.111.ZP przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się użytkowanie terenu A.112.ZP jako ogrodów działkowych, bez zabudowy kubaturowej w postaci budynków;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych, w tym z ul. Dh. Grzybka,
   b) miejsca postojowe – dla terenu A.112.ZP- ilość miejsc postojowych dla samochodów ograniczyć do niezbędnego minimum (np. miejsca dla osób niepełnosprawnych), wymóg realizacji miejsc parkowania rowerów; dla terenu A.111.ZP –zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

55.Dla terenów oznaczonych symbolem A.113,MW.1, A.114.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni osiedlowej oraz niezbędnych dla obsługi parkingów i garaży;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) położenie w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków ; obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
   b) budynki wskazane na rysunku planu jako zabytki wpisane do rejestru zabytków do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, linia zabudowy od drogi od Skarszewskiej- jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 10 % powierzchni działki,
   c) wysokość zabudowy dla budynków –ustala się wymóg zachowania obecnej wysokości ewentualne nadbudowy wg uzgodnień konserwatorskich,
   d) geometria dachów- dla ewentualnych rozbudów i nowych obiektów zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma wg uzgodnień konserwatorskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
   f) budynki sytuować równolegle do ul. Skarszewskiej, budynkom towarzyszyć ma ogród;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren A.113.MW.1 przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skarszewskiej i z ul. dh. Grzybka,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
11) stawka procentowa: 0%.

56.Dla terenów oznaczonych symbolem A.115.MN.2, A.116.MN.2, A.119.MN.2, A.120.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcje uzupełniające dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę),
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. dh. Grzybka jak na rysunku planu, a od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, zgodnie z zasadą podaną w pkt 2;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren A.115.MN.2 i A.116.MN2 w miejscach wskazanych na rysunku planu przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych; dla strefy od linii 110kV obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się w terenie A.116.MN.2 zabudowę zagrodową istniejącą oraz budowle rolnicze pod warunkiem, że nie będzie to stanowiło uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych, w tym z ul. dh. Grzybka i z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie, dla usług wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 30%.

57.Dla terenów oznaczonych symbolem A.118.ZP (R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, park osiedlowy, z dopuszczeniem sytuowania placów zabaw, urządzeń sportowych, altan, wiat wypoczynkowych, ścieżek pieszych i rowerowych - rezerwa kierunkowa, w okresie tymczasowym- grunty rolnicze z zakazem sytuowania zabudowy zagrodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń do zachowania, ochrony i wzmocnienia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
   b) wysokość zabudowy dla altan, wiat do 5m,
   d) geometria dachów - dowolne formy,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych, w strefie od linii 110kV obowiązuje §12 ust. 4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych projektowanych dróg publicznych,
   b) miejsca postojowe –ilość miejsc postojowych dla samochodów ograniczyć do niezbędnego minimum (np. miejsca dla osób niepełnosprawnych), wymóg realizacji miejsc parkowania rowerów;
11) stawka procentowa: 0%.

58.Dla terenów oznaczonych symbolem A.121.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:
   a) tereny zieleni ogrodów działkowych, dopuszcza się funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych takich jak ścieżki piesze, rowerowe, boiska, place zabaw, place do jazdy na rolkach itp.;
   b) dopuszcza się zabudowę kubaturową wyłącznie w formie altan oraz obiektów związanych z funkcją podstawową takich jak świetlica ogrodowa, magazyn sprzętu, lub budynków obsługujących zespoły rekreacyjne tj. gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowo-rekreacyjnego, szatnie, węzły sanitarne, obiekty socjalne dla podstawowego przeznaczenia terenu,
   c) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych obsługujących teren;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny o charakterze przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów planu; ustalenia wg §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku obsługującego ogrody maksymalnie 100m2, dla pojedynczej działki –ogrodu działkowego do 25 m2
   c) wysokość zabudowy do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się docelowe przekształcenie terenu w ogólnodostępny park wypoczynkowy osiedlowy;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych ul. Skarszewskiej i Derdowskiego,
b) miejsca postojowe – dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych zgodnie z potrzebami użytkowników, parkingi projektować wraz z zielenią;
11) stawka procentowa: 0%.

59.Dla terenów oznaczonych symbolem A.122.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się jako funkcje uzupełniającą usługi nieuciążliwe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Skarszewskiej wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony ul. Skarszewskiej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg-ul Skarszewska KDZ i ul. Derdowskiego- KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul.Derdowskiego i z ul. Skarszewskiej,
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług wg §14 ust.2;
11) stawka procentowa: 0%.

60.Dla terenów oznaczonych symbolem A.123.MN.3, A. 124.MN.3, A.125.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, w tym usługami rzemiosła, jako funkcje uzupełniające dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy: ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę),

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) poza strefami ochrony konserwatorskiej,
b) budynki wskazane w rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków do ochrony- obowiązują ustalenia §9 ust.7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy jak na rysunku planu, a od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, zgodnie z zasadą podana w pkt 2;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Derdowskiego i z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie, dla usług wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

61.Dla terenów oznaczonych symbolem A.126.U1, A.177.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 80%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni wydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Derdowskiego,
b) miejsca postojowe -- wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

62.Dla terenów oznaczonych symbolem A.127.MN.2,MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych, wskazane zastosowanie jednorodnego rozwiązania architektonicznego dla całego zespołu zabudowy (dot. formy architektonicznej, kolorystyki, materiałów) na podstawie koncepcji obejmującej całość terenu w liniach rozgraniczających;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg jak na załączniku graficznych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 600m2,
   b) podział na warunkach §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z nowoprojektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ul. Sadowej,
   b) miejsca postojowe – dla funkcji mieszkaniowej 2 miejsca na 1 działkę, dla usług wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

63.Dla terenów oznaczonych symbolem A.129.ZP, A.138.ZP, A.146.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej –park, zieleniec, skwer, z dopuszczeniem placu zabaw, ogrodu jordanowskiego, dopuszcza się urządzenia i obiekty sportowe, w tym boisk, placów gier i zabaw, kortów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc wypoczynku;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: założenie parkowo-rekreacyjne projektować i realizować w celu osiągnięcia korzystnego środowiska przyrodniczego i znaczących wartości krajobrazowych, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, teren A.138.ZP w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują w nim zasady określone w §9 ust. 16;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) nie ustala się wskaźników i parametrów dla zabudowy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 75% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się ;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Sadowej i nowoprojektowanej drogi KDL lub wewnętrznej KDW,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

64 .Dla terenów oznaczonych symbolem A.130.MN.2, A.131.MN.2, A.132.MN.2, A.133.MN.2, A.134.MN.2, A.135.MN.2, A.136.MN.2, A.137.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nie dopuszcza się dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,
   b) nowa zabudowa mieszkalna a także rozbudowy, przebudowy: linie zabudowy, usytuowanie górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyk), geometria dachów- w nawiązaniu do istniejącej zabudowy o wartościach historycznych, wskazanej na rysunku planu,
   c) dla nowych obiektów oraz przebudów, rozbudów sytuowanych w części frontowej działki, przylegającej do ulicy wymagane jako element projektu budowlanego studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia;
   d) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu; ogrody przydomowe sytuować od frontu jako przedogródki ozdobne oraz w głębi działki
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny położone w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują zasady określone w §9 ust. 16;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od strony ulicy, przy której znajduje się wyróżniona w rysunku planu zabudowa o cechach historycznych - jako kontynuacja linii zabudowy na sąsiednich działkach, w pozostałych przypadkach linia zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów budynków głównych (mieszkaniowych) – dachy zharmonizowane z zabudową istniejącą, o zbliżonych kątach nachylenia połaci, z przewagą dachów dwuspadowych, w tym z dopuszczeniem naczółków; dla budynków towarzyszących forma dachów dowolna lecz zharmonizowana pod względem geometrii, kolorystyki i rodzaju materiałów z zabudową główną,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni działki, podziały nie są rekomendowane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu terenu A.136.MN2 oraz A.137.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg-ul. Skarszewska- KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg,
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/ 1 mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%.

65.Dla terenów oznaczonych symbolem A.139.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu handlu detalicznego; wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazana rekompozycja, rewaloryzacja istniejącej zabudowy, przy przebudowie, nadbudowie istn. obiektu bądź wymianie na nowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne,
b) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Skarszewskiej wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia obejmującego tereny zabudowy na sąsiednich terenach A.137.MN2 i A.140.UC;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Skarszewskiej i Sadowej jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dla rozbudów, nadbudów zharmonizowane z zabudową istniejącą oraz usytuowaną na sąsiednich działkach, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Sadowej lub drogi wewnętrznej KDW,
   b) miejsca postojowe – przy rozbudowie, nadbudowie istniejącego obiektu bądź realizacji nowej zabudowy w miejscu dotychczasowej obowiązuje wskaźnik wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

66.Dla terenów oznaczonych symbolem A.140.UC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m2; wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się zakaz rozbudowy istniejącego obiektu powodującej powiększenie powierzchni sprzedaży o ponad 5%,
   b) przy przebudowie, nadbudowie istniejącego obiektu bądź wymianie na nowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne,
   c) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Skarszewskiej wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia obejmującego tereny zabudowy na sąsiednich terenach A.137.MN2 i A. 139.U1;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, do 12m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz dalszych podziałów na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego użytkowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z przyległej drogi wewnętrznej KDW,
b) miejsca postojowe – przy rozbudowie, nadbudowie istniejącego obiektu bądź realizacji nowej zabudowy w miejscu dotychczasowej - min 20miejsc/1000m2 pow. sprzedaży oraz min 5 miejsc dla osób zatrudnionych, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem ich sytuowania w pasie drogowym sąsiednich ulic lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;

11) stawka procentowa: 0%.

67.Dla terenów oznaczonych symbolem A.141.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu handlu detalicznego, biur, administracji, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne,
b) teren wzbogacić zielenią komponowaną, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Sadowej jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
c) wysokość zabudowy do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni terenu, działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszego podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się użytkowanie terenu w okresie tymczasowym jako ogrodów działkowych bez zabudowy;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Sadowej lub drogi wewnętrznej KDW,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

68.Dla terenów oznaczonych symbolem A.142.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy, bazy, parkingi, garaże, wyklucza się zabudowę mieszkaniową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w szczególności w terenie A.131.MN.2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
b) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt zabytkowy w gminnej ewidencji zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Sadowej jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego użytkowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Sadowej,
b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 0%.

69.Dla terenów oznaczonych symbolem A.143.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; z wykluczeniem funkcji mieszkalnych poza mieszkaniem integralnie związanym z prowadzona działalnością (np. mieszkanie dozorcy); dopuszczalne funkcje usługowe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu takie jak np. biurowe, administracyjne, gastronomiczne; dopuszcza się garaże i parkingi obsługujące;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych,
b) wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu,
c) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu/działki,

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dachy kształtowane indywidualnie,
c) wysokości zabudowy do 25m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności, dla budowli i instalacji;
d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60 %,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) dopuszcza się podział terenu na działki o wielkości dostosowanej do potrzeb prowadzonych lub planowanych działalności, nie ustala się minimalnej wymaganej powierzchni nowowydzielanej działki,
b) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych 8m;

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących dróg publicznych – z ul. Gdańskiej i z ul. Sadowej lub projektowanych dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust.2;

11) stawka procentowa: 0%.

70.Dla terenów oznaczonych symbolem A.144.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu handlu detalicznego, biur, administracji, wyklucza się funkcje mieszkaniowe; jako funkcje uzupełniające dopuszcza się magazyny, składy, bazy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren wzbogacić zielenią komponowaną, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni terenu, działki.
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki -1000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Sadowej,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

71. Dla terenów oznaczonych symbolem A.145.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, związanej z gospodarką magazynową, a także zabudowy usługowej, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, obiekt wskazany w rysunku planu jako obiekt zabytkowy w gminnej ewidencji zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy do 12m (nie dotyczy istn. obiektu zabytkowego), maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni terenu, działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Sadowej,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

72.Dla terenów oznaczonych symbolem A.147.MN.2, A.148.MN.2, A.149.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcje uzupełniające dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy: ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę),
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) poza strefami ochrony konserwatorskiej,
b) budynki wskazane w rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków do ochrony- obowiązują ustalenia §9 ust.7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu, a od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, zgodnie z zasadą podana w pkt 2,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 500m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych ulic – dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie, dla usług wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

73.Dla terenów oznaczonych symbolem A.150.MN.3, A.151.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w tym usługami rzemiosła, sytuowanie usług - wbudowane, dobudowane lub wolnostojące; wyklucza się zabudowę szeregową, bliźniaczą, zwartą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę);
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 8,5m, a dla obiektów towarzyszących- maksymalnie 1kondygnacja nadziemne,
d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z przyległych ulic – dróg publicznych, w tym z ul. Leśnej oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie, dla usług wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

74.Dla terenów oznaczonych symbolem A.152.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej, bez zabudowy; dopuszcza się zalesienie, zadrzewienie terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) ustala się zakaz sytuowania budynków,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV, obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Legionów,
b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

75.Dla terenów oznaczonych symbolem A.153.P2, A.154.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy, bazy, parkingi, garaże, wyklucza się zabudowę mieszkaniową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w szczególności w terenie A.155.MN.2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od linii kolejowej jak na rysunku planu, od dróg wg przepisów odrębnych ,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 2000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego użytkowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Zielonej, Kochanki,
b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

76.Dla terenów oznaczonych symbolem A.155.MN.2, A.158.MN.2, A.159.MN.2, A.191.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej; jako funkcje uzupełniające dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy: ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę),
b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,
c) w terenie A.159.MN.2 w zagospodarowaniu terenu uwzględnić pas zieleni o szer. min 3m wzdłuż istniejącego cieku, jak na rysunku planu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40% ,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9,0m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, zgodnie z zasadą podaną w pkt 2;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 400m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z przyległych ulic – dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%.

77.Dla terenów oznaczonych symbolem A.156.MN.3, A.157.MN.3, A.160.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w tym usługami rzemiosła, sytuowanie usług - wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę);
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40% ,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) w terenach A.156.MN.3 i A.157.MN.3 nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki,
   b) w terenie A.160.MN.3 minimalna wydzielana działka o powierzchni 900m2, minimalna szerokość frontu 30m;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu A.160.MN.3 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie, dla usług wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

78.Dla terenów oznaczonych symbolem A. 161.MN.2, A. 193.MN.2, A.192.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-40stopni
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 35% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na mieszkanie;
11) stawka procentowa: dla terenu A.192.MN.2 -30%, dla pozostałych terenów - 0%.

79.Dla terenów oznaczonych symbolem A.162.ZE, A.163.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej, dopuszcza się sytuowanie ścieżek pieszych i rowerowych, punktów widokowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia;
   b) orientacyjny przebieg ścieżek pieszych i rowerowych wskazano na rysunku planu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków ;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) ustala się wymóg zachowania rezerwy terenowej na kierunkowe rozwiązanie komunikacyjne- trasę obwodnicę wschodnia Starogard Gdańsk kl. głównej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 25m, orientacyjny przebieg pokazano na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne i drogi w gruntach rolnych,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, na trasie ścieżek rowerowych dopuszcza się w rejonie punktów i ciągu widokowego realizacje miejsc dla parkowania rowerów;
11) stawka procentowa: 0%.

80.Dla terenów oznaczonych symbolem A.164.ZP,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce oraz usług- w szczególności schroniska dla zwierząt, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony,
b) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego schroniska dla zwierząt projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, wielopiętrowej, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- dowolne,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 3000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Wiosennej,
   b) miejsca postojowe – minimum 10 miejsc;
11) stawka procentowa: 0%.

81.Dla terenów oznaczonych symbolem A.165.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ogrodów działkowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) nakaz utrzymania bez zabudowy rezerwy terenowej na kierunkowe rozwiązanie komunikacyjne- trasę obwodnicę wschodnia Starogard Gdańsk kl. głównej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 25m,
   b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) powierzchnia zabudowy altan nie większa niż 25 m2,
   b) wysokość zabudowy do 5,0m,
   c) geometria dachów – formy dowolne;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w § 12 ust. 4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z projektowanej drogi publicznej KDD,
   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;
11) stawka procentowa: 0%

82.Dla terenów oznaczonych symbolem A.166.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy, bazy, parkingi, garaże, a także zabudowa usługowa , wyklucza się zabudowę mieszkaniową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w szczególności w terenie A.156.MN.3 i A.157.MN.3;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolne, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 2000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić istn. napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §12 ust. 4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zielonej, Wiosennej oraz projektowanej dojazdowej KDD wzdłuż linii kolejowej,
   b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

83.Dla terenów oznaczonych symbolem A.167.WS plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych, jezioro Kochanka;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, element lokalnej osnowy ekologicznej do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczy
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg w sąsiednich gruntach rolnych i leśnych,
   b) miejsca postojowe – nie dotyczy;
11) stawka procentowa: 0%.

84.Dla terenów oznaczonych symbolem A.168.ZN plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni, w tym projektowany użytek ekologiczny Bagno Kochanka;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych, dopuszcza się lokalizację zagospodarowania rekreacyjno- turystycznego w rejonie ciągu spacerowego wskazanego na rysunku planu oraz stref ochrony archeologicznej, w postaci małej architektury, łąki rekreacyjnej, tablic informacyjno-edukacyjnych ,zagospodarowania ścieżki edukacyjnej przyrodniczej itp.;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) wg ustaleń ogólnych- element lokalnej osnowy ekologicznej do ochrony i zachowania, zagospodarowanie podporządkowane celom ochrony przyrodniczej;
   b) teren w granicach planowanego poszerzenia obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia §8 ust.2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczy
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg w sąsiednich gruntach rolnych i leśnych,
   b) miejsca postojowe – nie dopuszcza się;
11) stawka procentowa: 0%.

85.Dla terenów oznaczonych symbolem A.169.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni leśnej, las ochronny w granicach administracyjnych miasta,

b) dopuszczalne formy zagospodarowania i zabudowy - związane z prowadzoną gospodarką leśną oraz funkcjami rekreacyjnymi lasu, lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych, lokalizacja dróg leśnych, lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (np. paśniki, wieże obserwacyjne itp.), szlaków turystycznych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem rekreacyjnym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne sytuować wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu oraz w sąsiedztwie istniejących zabudowań związanych z obsługą terenów leśnych- A.170.RM i A.171.RM;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,

b) wartościowy drzewostan podlega ochronie,

c) wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód,

d) ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu,

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, na fragmencie terenu występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) teren kształtować jako teren publiczny; wg §10;

b) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów,

c) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,

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

a) ustala się zakaz sytuowania obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem, nie będących obiektami niezbędnymi dla prowadzenia gospodarki leśnej,

b) powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów nie większa niż 50 m2 , łącznie nie więcej jak 200m2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane, z wyłączeniem potrzeb gospodarki leśnej bądź związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej;

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

a) zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem obiektów, o których mowa w pkt. 1.;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – wyłącznie w miejscach i w formie uzgodnionych z Nadleśnictwem Starogard, dla zespołów nie większych jak 50 miejsc, projektowanych z udziałem odpowiednio kształtowanej zieleni;

11) stawka procentowa: 0%

86.Dla terenów oznaczonych symbolem A.170.RM, A.171.RM plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych;

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

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, w terenie A.170RM dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust.7;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu budynki gospodarcze, garaże- 1 kondygnacja nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 35% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg w sąsiednich gruntach leśnych,
   b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
11) stawka procentowa: 0%.

87.Dla terenów oznaczonych symbolem A.172.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej- skwer, zieleniec miejski, z dopuszczeniem małej architektury oraz elementów plastycznych, z zakazem wznoszenia budynków;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania,
   b) wyposażenie, mała architektura realizowane według wspólnego projektu budowlanego, mającego na celu stworzenie spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej,
   c) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,
   d) nakaz urządzenia punktu widokowego w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) teren w granicach proponowanego obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2,
   b) element osnowy ekologicznej miasta o dużych walorach krajobrazowych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy traktować jak teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 10,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz wznoszenia budynków,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) zakaz wznoszenia budynków, zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) uwzględnić w zagospodarowaniu przebieg ciągu pieszego jak na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – do celów pielęgnacyjnych od ul. Sikorskiego,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

88.Dla terenów oznaczonych symbolem A.173.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, stacja paliwowa, parking,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków do 12m,
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nie ustala się wymaganej powierzchni biologicznie czynnej;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Sikorskiego,
   b) miejsca postojowe – ustala się wymóg ograniczenia miejsc postojowych do niezbędnego minimum (dla osób niepełnosprawnych);
11) stawka procentowa: 0%.

89.Dla terenów oznaczonych symbolem A.174 IW, A.175.IW/ZZ, A.176.IW/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę- w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzyca"; funkcje dopuszczalne- zieleń ekologiczna, w tym IW/ZZ - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz podporządkowania zagospodarowania i użytkowania terenu funkcji ochronnej ujęcia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach planowanego obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu na działki,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2,
   b) uwzględnić w zagospodarowaniu wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Sikorskiego,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

90.Dla terenów oznaczonych symbolem A.178.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu usług publicznych (w szczególności usługi z zakresu kultury, edukacji, opieki zdrowotnej i społecznej, obsługi turystyki domy dziennego pobytu, domy opieki społecznej itp.), z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; funkcje uzupełniające - inne usługi o charakterze komercyjnym, nieuciążliwe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wymagane kompleksowe zaprojektowanie zabudowy dla całego terenu w liniach rozgraniczających,
   b) teren szczególnych wymagań architektonicznych,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić realizacje punktu widokowego oraz miejsca ekspozycji Wzgórza Joannitów i obszaru strefy ochrony archeologicznej o zasięgu pokazanym na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się nakaz maksymalnego zachowania naturalnego ukształtowania terenu oraz istniejącej zieleni wysokiej, ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych,
b) w terenie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
d) geometria dachów- dachy strome o nachyleniu w zakresie 30-45stopni, dachy jednorodne pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowym dla całego nowego zespołu zabudowy;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1200m2; obszar strefy archeologicznej wyłączony z możliwości podziałów;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
b) obszar strefy ochrony archeologicznej- z zakazem zabudowy,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kalinowskiego poprzez drogę proj. KDD,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 30%.

91.Dla terenów oznaczonych symbolem A.179.MN.4 , A.180.MN.4 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjalnego tj. wolnostojącej, na większych działkach, w otoczeniu zieleni; nie dopuszcza się sytuowania funkcji usługowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia terenu zieleni osiedlowej, wypoczynkowej, przy czym co najmniej 50% zieleni w osiedlu należy projektować tak, by tworzyła ona zwartą powierzchnię większą niż 1000m2 i o szerokości co najmniej 20m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie i zabudowa warunkowana możliwością włączenia do systemów miejskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

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

a) linie zabudowy jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 2000m2, minimalna szerokość frontu 30m,
b) podział terenu wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
b) część terenu A.179.MN.4 znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 6;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych otaczających teren, w tym z ul. Kalinowskiego lub z nowowydzielonych dróg dojazdowych wewnętrznych; z uwzględnieniem wskazanych powiązań,
b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca na 1 dom;

11) stawka procentowa: dla trenu A.179.MN.4 -30%, dla terenu A.189.MN.4 -0% (grunty stanowią własność Gminy Miejskiej) .

92.Dla terenów oznaczonych symbolem A.182.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej (w szczególności usługi z zakresu opieki zdrowotnej, odnowy biologicznej, gabinety kosmetyczne, gabinety medycyny estetycznej i fizykoterapii, basen rekreacyjny, siłownia itp.) zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne np. w parterach, preferowane usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ochronie podlega pierzeja ulicy Gdańskiej, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia,
b) teren szczególnych wymagań architektonicznych;
c) dopuszcza się wyburzenia obiektów dysharmonijnych, szpecących, deprecjonujących charakter miejsc,a
d) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy sąsiednich terenów mieszkaniowych A.147.MN.2, szerokości min 3m, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,
e) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren usytuowany poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej
b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty o wartościach historycznych wskazane do ochrony, dopuszcza się jednak ich przebudowę w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy jak na rysunku planu,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w terenie do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów-dowolna forma, w tym dachy płaskie, dachy w granicach jednej działki lub objętego wspólnym projektem zamierzenia inwestycyjnego jednorodne pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowych;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Gdańskiej oraz z nowoprojektowanej drogi KDD i wewnętrznej KDW,
b) miejsca postojowe –min. 2miejsca/1 lokal mieszkalny, w tym ew. w garażu, dodatkowo miejsca postojowe dla potrzeb funkcji usługowej w ilości 40msc/100 zatrudnionych i 30msc/100m2 pow. użytkowej podstawowej (bez pow. pomocniczej) usługi;
11) stawka procentowa: 30%.

93.Dla terenów oznaczonych symbolem A.185.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej; wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
c) wysokość zabudowy do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dla rozbudów, nadbudów zharmonizowane z zabudową istniejącą oraz usytuowaną na sąsiednich działkach, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Żabiej,
b) miejsca postojowe – przy rozbudowie, nadbudowie istniejącego obiektu bądź realizacji nowej zabudowy w miejscu dotychczasowej obowiązuje wskaźnik wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

§ 16
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej B –Wschód

1. Dla terenu oznaczonego symbolem B.1.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ogrodów działkowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) nakaz utrzymania bez zabudowy rezerwy terenowej na kierunkowe rozwiązanie komunikacyjne- trasę obwodnicę wschodnią Starogardu Gdańskiego kl. głównej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 25m,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) powierzchnia zabudowy altan nie większa niż 25 m2,
b) wysokość zabudowy do 5,0m,
c) geometria dachów – formy dowolne;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w § 12 ust. 4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów : nie ustala się
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,
b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;
11) stawka procentowa: 0%

2. Dla terenu oznaczonego symbolem B.2.ZN plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni chronionej – planowanego użytku ekologicznego Bagno Kochanka;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- dopuszcza się lokalizację zagospodarowania rekreacyjno-turystycznego w rejonie ciągu spacerowego wskazanego na rysunku planu oraz stref ochrony archeologicznej, w postaci małej architektury, łąki rekreacyjnej, tablic informacyjno-edukacyjnych ,zagospodarowania ścieżki edukacyjnej przyrodniczej itp.;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) teren w granicach proponowanego obszaru chronionego krajobrazu,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni terenu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze stref ochrony archeologicznych – dla stref W ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: miejsca rekreacyjne należy zagospodarować zgodnie z zasadami §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: dopuszczalne jedynie obiekty małej architektury związane z zagospodarowaniem rekreacyjnym ciągu spacerowego o parametrach;
a) pow. zabudowy łącznie nie większa niż 200m2,
b) wysokość zabudowy do 4,5m npt,
c) indywidualna forma architektury, w tym indywidualna forma dachów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia oraz jego strefę kontrolowaną o przebiegu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §12 ust. 5;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych, a także dróg leśnych,
b) zakaz sytuowania miejsc postojowych; miejsca postojowe dla potrzeb zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego sytuować w sąsiednim terenie leśnym w miejscach leśnych parkingów,

sytuowanych w miejscach wskazanych przez nadleśnictwo i realizowanych zgodnie ze wskazówkami nadleśnictwa;
11) stawka procentowa: 0%

3. Dla terenu oznaczonego symbolem B.3.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy, dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych, rozbudów i nowej zabudowy uzupełniającej o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową terenu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
   b) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   c) wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg §10 ust. 2 i 5;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. odległości od dróg,
   b) dopuszczalny procent pow. zabudowy - do 40%,
   c) wysokość zabudowy do 15m npt,
   d) geometria dachów- dostosować do istniejącej zabudowy, nowe rozwiązania zharmonizować od względem formy, kolorystyki i rozwiązań materiałowych,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna pow. nowowydzielanej z terenu działki budowlanej 1200m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej, a dla obiektów mieszkalnych także rozwiązań technicznych chroniących przed uciążliwościami (hałas) od drogi;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów stałych użytkowników w granicach własnej działki, z zachowaniem wskaźników wg §14 ust 2 pkt 3);
11) stawka procentowa: 0%

4. Dla terenu oznaczonego symbolem B.4.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy, dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych, rozbudów i nowej zabudowy uzupełniającej o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową terenu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
   b) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg §10 ust. 2 i 5;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. odległości od dróg, wskazane zachowanie min. 12m od lasu,
   b) dopuszczalny procent pow. zabudowy - do 40%,
   c) wysokość zabudowy do 12m npt,
   d) geometria dachów- dla nowoprojektowanych budynków uzupełniających zabudowę terenu dostosować do istniejącej zabudowy, nowe rozwiązania zharmonizować od względem formy, kolorystyki i rozwiązań materiałowych z istniejącymi;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów stałych użytkowników w granicach własnej działki, z zachowaniem wskaźników wg §14 ust. 2 pkt. 3;
11) stawka procentowa: 0%

5. Dla terenu oznaczonego symbolem B.5.RU,RM plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu:
a) zabudowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz tereny zabudowy zagrodowej, (obecnie związana z Państwowym Stadem Ogierów), z dopuszczeniem usług komercyjnych i o charakterze publicznym oraz zabudowy mieszkaniowej związanej z funkcją podstawową,
b) zabudowa i zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe; uzupełniające pod warunkiem że nie stanowi kolizji z funkcją podstawową,
c) dopuszcza się wykorzystywanie terenu na cele imprez (rekreacyjnych, sportowych, kulturalnych, rozrywkowych itp.) nie związanych z funkcją główną terenu,
d) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy, dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych, rozbudów i nowej zabudowy uzupełniającej o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową terenu, na zasadach określonych w §9 ust 2 tj. jak dla zespołów zabudowy wpisanych do rejestru zabytków,
b) ustala się obowiązek zadrzewiania parkingów terenowych w proporcji 1 drzewo na 5 miejsc, ustala się wymóg podziału projektowanych miejsc postojowych na zespoły o nie więcej jak 60miejscach, oddzielone komponowaną zielenią wielowarstwową o szerokości min.1 m,
c) zagospodarowanie i zabudowa muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni działki,
b) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
c) wartościowy drzewostan podlega ochronie,
d) zespół zabudowy wpisany do rejestru zabytków – obowiązują zasady wg §9 ust. 2
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) zespół oraz pojedyncze obiekty pokazane na rysunku planu podlegają ochronie – jako wpisane do rejestru zabytków, zasady zabudowy i zagospodarowania wg §9 ust. 1 i 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg §10;
a) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową;
b) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów,
c) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
d) nakaz uzgodnień lokalizacji i formy reklamy, związanej z pełnioną funkcją podstawową z wojewódzkim konserwatorem zabytków
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. odległości od dróg, a także wg uzgodnień i wytycznych konserwatorskich,
b) dopuszczalny procent pow. zabudowy - dopuszcza się nową zabudowę związaną ze stadniną, przy zachowaniu wskaźnika mak. 5%,
c) wysokość nowej zabudowy lub uzupełnień, dobudów – kształtowana indywidualnie wg wytycznych konserwatorskich,
d) geometria dachów- dostosować do istniejącej zabudowy, nowe rozwiązania zharmonizować od względem formy, kolorystyki i rozwiązań materiałowych, wg wytycznych konserwatorskich;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych; podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z ul.Mickiewicza lub z dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów stałych użytkowników w granicach własnej działki, z zachowaniem wskaźników wg § 14 ust. 2 pkt 3), dla użytkowników okresowych-stosownie do potrzeb, z zachowaniem wskaźników min. 30msc/100 użytkowników;

11) stawka procentowa: 0%

6. Dla terenów oznaczonych symbolami B.6.ZL, B.7.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni leśnej, las ochronny w granicach administracyjnych miasta,

b) dopuszczalne formy zagospodarowania i zabudowy - związane z prowadzoną gospodarką leśną oraz funkcjami rekreacyjnymi lasu, lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych, lokalizacja dróg leśnych, lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (np. paśniki, wieże obserwacyjne itp.), szlaków turystycznych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem rekreacyjnym;

c) w granicach pokazanych na rysunku planu teren B.7.ZL- fragment terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz służącego do organizacji imprez masowych; zagospodarowanie rekreacyjne , jego forma, a także usytuowanie wymaga uzgodnień z nadleśnictwem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne terenu B.7.ZL zharmonizować (np. mała architektura o formach zbliżonych, podobnych rozwiązaniach materiałowych i kolorystycznych) z zagospodarowaniem terenów sąsiednich położonych w granicach terenu rekreacyjno-wypoczynkowego wskazanego na rysunku planu jako tereny B.8.U2, B.10.US(ZD) ,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,

b) wartościowy drzewostan podlega ochronie,

c) wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód,

d) ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu,

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) teren B.7.ZL kształtować jako teren publiczny; wg §10,

b) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów,

c) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;

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

a) ustala się zakaz sytuowania obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem, nie będących obiektami niezbędnymi dla prowadzenia gospodarki leśnej,

b) powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów nie większa niż 50 m2 , łącznie nie więcej jak 200m2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane, z wyłączeniem potrzeb gospodarki leśnej bądź związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej;

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

a) uwzględnić w zagospodarowaniu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia dn 125 wraz z jego strefą ochronną, wg §12 ust. 5;

b) zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem obiektów, o których mowa w punkcie 1.

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe –wyłącznie w miejscach i w formie uzgodnionych z Nadleśnictwem Starogard, dla zespołów nie większych jak 50 miejsc, projektowanych z udziałem odpowiednio kształtowanej zieleni;

11) stawka procentowa: 0%

7. Dla terenu oznaczonego symbolem B.8.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych z zakresu usług kultury, rekreacji i wypoczynku

a) tereny zabytkowego zespołu tzw. Strzelnicy,

b) teren stanowi fragment terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz służącego do organizacji imprez masowych, o granicach pokazanych na rysunku planu;

c) funkcje uzupełniające- usługi gastronomii, hotelowe,

d) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz funkcjami rekreacyjnymi lasu, lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych, parkingów obsługujących funkcje usługowe i rekreacyjne, lokalizacja dróg leśnych, lokalizacja szlaków turystycznych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem rekreacyjnym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych, rozbudów i nowej zabudowy uzupełniającej o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową terenu, na zasadach określonych w § 9 ust 4 i 5 tj. jak dla zespołów zabudowy proponowanych do wpisu do rejestru zabytków,

b) zagospodarowanie i zabudowa muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,

b) wartościowy drzewostan podlega ochronie,

c) w zagospodarowaniu terenu ochronie podlega ukształtowanie terenu;

d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni terenu

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu o wartościach kulturowych, proponowanych do wpisu do rejestru zabytków – tzw. Strzelnica, tradycyjne miejsce rekreacyjne – obowiązują zasady wg §9 ust 5.

b) w granicach terenu występuje strefa ochrony archeologicznej wpisana do rejestru zabytków- zasięg strefy jak na rysunku planu, obowiązują zasady wg §9 ust. 3,

c) teren w strefie ochrony ekspozycji układu urbanistycznego miasta, strefa ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady §8 ust. 10;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) teren kształtować jako teren publiczny; wg §10;

b) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów,

c) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,

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

a) linia zabudowy od dróg i od lasu - wg przepisów odrębnych,

b) wysokość nowej zabudowy – do 12 m npt,

c) powierzchnia zabudowy obiektów – łącznie dla nowych obiektów nie większa niż 200m2,

d) geometria dachów- forma dachów kształtowana indywidualnie, dla obiektów sytuowanych w sąsiedztwie istn. budynków zharmonizowana z ich formą, kolorystyką i rozwiązaniami materiałowymi,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane; zakaz nie dotyczy działek dla infrastruktury technicznej;

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

a) uwzględnić w zagospodarowaniu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia dn 125 wraz z jego strefą kontrolowaną, przebieg trasy wskazano na rysunku planu, do czasu jego przebudowy lub modernizacji w sąsiedztwie obowiązują ustalenia jak w §12 ust.5,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z ul. Mickiewicza oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – w zespołach o nie więcej jak 60 miejsc, ustala się obowiązek zadrzewiania parkingów terenowych w proporcji 1 drzewo na 5 miejsc; nie ustala się wymaganego wskaźnika, ilość miejsc dostosować do potrzeb oraz możliwości sytuowania w sposób nie powodujący konieczności wycinek drzewostanu;

11) stawka procentowa: 0%

8. Dla terenu oznaczonego symbolem B.9.ZE,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni ekologicznej oraz tereny sportu i rekreacji

a) teren stanowi fragment terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz służącego do organizacji imprez masowych, o granicach pokazanych na rysunku planu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie i zabudowa muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,

b) wartościowy drzewostan podlega ochronie,

c) w zagospodarowaniu terenu ochronie podlega ukształtowanie terenu,

d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) fragment terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- strefie ochrony ekspozycji, wyznaczonej na rysunku planu, zasady zagospodarowania wg §8 ust. 10;

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą strefę ochrony archeologicznej wskazaną na rysunku panu, obowiązują ustalenia §9 ust. 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) teren kształtować jako teren publiczny; wg §10;

b) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów,

c) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,

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

a) linia zabudowy od dróg - wg przepisów odrębnych,

b) wysokość nowej zabudowy – do 12 m npt,

c) powierzchnia zabudowy obiektów nie większa niż 50m2,

d) geometria dachów- forma dachów kształtowana indywidualnie,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;

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

a) uwzględnić w zagospodarowaniu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia dn 125 wraz z jego strefą kontrolowaną, przebieg trasy wskazano na rysunku planu, do czasu jego przebudowy lub modernizacji w sąsiedztwie obowiązują ustalenia jak w §12 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego teren użytkować jako tereny rolne, łąki ;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych,

b) zakaz sytuowania miejsc postojowych;

11) stawka procentowa: 0%

9. Dla terenu zieleni i usług oznaczonych symbolem B.10.(ZD),US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni ogrodów działkowych oraz tereny sportu i rekreacji, przy czym użytkowanie ogrodów działkowych ustala się jako tymczasowe do czasu docelowego zagospodarowania całości terenu jako sportowo-rekreacyjny,

a) teren stanowi fragment terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz służącego do organizacji imprez masowych, o granicach pokazanych na rysunku planu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie i zabudowa muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,

b) wartościowy drzewostan podlega ochronie,
c) w zagospodarowaniu terenu ochronie podlega ukształtowanie terenu
d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) teren kształtować jako teren publiczny; wg ustaleń §10
b) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów,
c) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,

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

a) linia zabudowy od dróg - wg przepisów odrębnych,
b) wysokość nowej zabudowy – związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną do 12 m npt,
c) powierzchnia zabudowy obiektów związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną nie większa niż 50m2,
d) geometria dachów- forma dachów kształtowana indywidualnie,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego teren użytkować jako tereny zieleni ogrodów działkowych, z zakazem sytuowania obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją ogrodów działkowych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych,
b) zakaz sytuowania miejsc postojowych, nie dotyczy tymczasowego użytkowania terenu jako ogrodów działkowych- dla terenu B.10.(ZD),US miejsca postojowe użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się dla nich wymaganych wskaźników;

11) stawka procentowa: 0%

10. Dla terenów oznaczonych symbolami B.11.ZL/ZZ , B.45.ZL/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: ZL/ZZ- teren zieleni leśnej w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych §7
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) tereny w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust 1 i 2;
   b) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% - jak na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z dotychczasowymi funkcjami i sposobem użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd dla celów pielęgnacyjnych z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez sąsiednie tereny,
b) zakaz sytuowania miejsc postojowych, wymaganych minimalnych wskaźników nie ustala się;

11) stawka procentowa: 0%

11. Dla terenów oznaczonych symbolami B.12.ZE/ZZ, B.18.ZE/ZZ, B.20.ZE/ZZ, B.43.ZE/ZZ, B.44.ZE/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: ZE/ZZ- tereny zieleni naturalnej w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych §7;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) tereny w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji , obowiązują ustalenia §8 ust. 10.(dotyczy terenu B.20.ZE/ZZ),
   b) w terenie B.18.ZE/ZZ w granicach strefy ochrony archeologicznej, której orientacyjną lokalizację wskazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 8.;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg §10
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy nie ustala się;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust 1 i 2;
   b) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% - jak na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez sąsiednie tereny,
   b) zakaz sytuowania miejsc postojowych,
11) stawka procentowa: 0%

12.Dla terenów oznaczonych symbolami B.13.ZD/ZZ, B.14.ZD/ZZ, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: ZD/ZZ- tereny zieleni ogrodów działkowych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) tereny w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §8 10 (dotyczy terenu B.14.ZD/ZZ),
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) powierzchnia zabudowy altan nie większa niż 25 m2,
   b) wysokość zabudowy do 5,0m,
   c) geometria dachów – formy dowolne;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust. 1 i 2;
   b) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% - jak na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) zakaz sytuowania miejsc postojowych nie związanych z funkcją podstawową , wymaganych minimalnych wskaźników nie ustala się;
11) stawka procentowa: 0%

13. Dla terenu oznaczonego symbolem B.15.ZP/ZZ, B.19.ZP/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: ZP/ZZ – tereny zieleni urządzonej, parkowej w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, stanowiący otoczenie Francuskiej Górki (chronione ze względów kulturowych- tradycja miejsca, wartości niematerialne);
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) tereny w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia §8 ust. 10 i 11 (dotyczy terenów B.15.ZP/ZZ, B.19.ZP/ZZ);
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy traktować jak teren publiczny;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2;
   b) w terenie B.15.ZP/ZZ uwzględnić przebieg trasy pieszo-rowerowej,
   c) zagospodarowanie oraz zadrzewienie winno uwzględniać możliwość zapewnienia odpowiedniej ekspozycji terenu z ciągu widokowego wzdłuż ul. Mickiewicza;
   d) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% - jak na rysunku planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, lub poprzez sąsiednie tereny,
   b) zakaz sytuowania miejsc postojowych, wymaganych minimalnych wskaźników nie ustala się;
11) stawka procentowa: 0%

14. Dla terenu oznaczonego symbolem B.16.IK/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej związanej z oczyszczaniem ścieków w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią- teren istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) część terenu w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: kształtowane indywidualnie zgodnie z potrzebami technologicznymi,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2
   b) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% - jak na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez teren B.21.IK,
b) zakaz sytuowania miejsc postojowych, wymaganych minimalnych wskaźników nie ustala się;
11) stawka procentowa: 0%

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.17.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**
1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, parkowej, tradycyjna tzw. Francuska Górka (chronione ze względów kulturowych- tradycja miejsca, wartości niematerialne);
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg ścieżki pieszej i rowerowej,
b) zagospodarowania terenu winno być podporządkowane zachowaniu, ochronie i właściwym wyeksponowaniu tradycji miejsca, ochronie podlega ukształtowanie terenu,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
b) wartościowy drzewostan podlega ochronie,
c) ochronie podlega ukształtowanie terenu; zmiana wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) fragment terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- w strefie ochrony archeologicznej W o orientacyjnej lokalizacji wskazanej na rysunku planu; dla strefy tej obowiązują ustalenia §9 ust. 8,
b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 10 i 11.
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) teren kształtować jako teren publiczny;
b) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów,
c) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) zakaz sytuowania zabudowy, zakaz sytuowania miejsc postojowych;
b) zagospodarowanie oraz zadrzewienie winno uwzględniać możliwość zapewnienia odpowiedniej ekspozycji terenu z ciągu widokowego wzdłuż ul. Mickiewicza,
c) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg napowietrznej linii energetycznej wn 110kV wraz z jej strefą ochronną, obowiązują w niej zasady §12 ust. 4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd dla celów eksploatacyjnych z istniejących dróg publicznych, lub z dróg wewnętrznych,
b) zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%

16. Dla terenu oznaczonego symbolem B.21.IK, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków – miejska oczyszczalnia ścieków;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu, w tym wskazane wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się indywidualne ukształtowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) architektura obiektów kształtowana indywidualnie, zgodnie z potrzebami funkcji oraz wymaganiami technologicznymi, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych w zależności od pełnionych funkcji,
   b) wysokości, gabaryty obiektów zgodnie z potrzebami funkcji i technologii;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) zakaz sytuowania zabudowy o funkcjach chronionych, w tym szczególnie mieszkalnych,
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg napowietrznej linii energetycznej wn 110kV wraz z jej strefą ochronną, obowiązują w niej zasady §12 ust.4;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejącej drogi wewnętrznej,
   b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych w obrębie terenu, dla użytkowników okresowych stosownie do potrzeb w granicach terenu, z zastosowaniem wskaźników określonych w § 14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%

17. Dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczonych symbolem B.22.P2, B.23.P2, B.25.P2 , B.27.P2, B.24.P2(MW.1) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, handel hurtowy, tereny obsługi budownictwa; przy czym dla terenu B.24.P2(MW.1) – dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie funkcje istn. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, jego uzupełnianie, modernizację, rozbudowy, a także nowe obiekty związane z funkcją terenu,
   b) nowe zagospodarowanie i zabudowa powinny zapewniać zachowanie harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu, w tym wskazane wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenu B.25.P2 w obszarze strefy ochrony archeologicznej, której orientacyjna lokalizacje wskazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust.8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych w zależności od pełnionych funkcji,
   b) wysokości, gabaryty obiektów zgodnie z potrzebami funkcji i technologii; nie wyżej jak 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej jak 15m npt,
   c) pow. zabudowy – do 60%;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział na działki, pod warunkiem, że powierzchnia nowowydzielanej działki nie będzie mniejsza niż 1200m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) zakaz sytuowania zabudowy o funkcjach chronionych, w tym szczególnie mieszkalnych,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dla terenu B.24P2(MW1) do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się istn. funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem modernizacji, przebudów i rozbudowy do 10% pow. zabudowy istn. budynku mieszkalnego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących dróg publicznych – z ul. Droga Owidzka lub z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych w obrębie terenu , dla użytkowników okresowych stosownie do potrzeb w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w § 14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem B.26.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; przy czym usługi mogą zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej obiektu z funkcją mieszkalną, mogą być także sytuowane jako oddzielne obiekty; dopuszcza się wyłącznie usługowe zagospodarowanie działki;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu/działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: budynek wskazany na rysunku planu – figurujący w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg wg przepisów szczególnych, wskazane zachowanie istn. linii zabudowy wyznaczonej przez budynek chroniony – figurujący w gminnej ewidencji zabytków,
   b) nakaz sytuowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45 stopni,
   c) wysokości zabudowy dla nowych budynków do 12m npt,
   d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 1200m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących dróg publicznych- z ul. Droga Owidzka,
   b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

19. Dla terenów zieleni oznaczonych symbolem B.28.ZE, B.41.ZE plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni maturalnej, nie kształtowanej, i nie komponowanej, zieleń semileśna, łąkowa, zadrzewienia i zakrzaczenia;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zagospodarowanie terenu winno być podporządkowane zachowaniu, ochronie i wzmocnieniu istniejącej zieleni, stanowiącej element osnowy ekologicznej miasta, ochronie podlega także ukształtowanie terenu,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) teren w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   b) wartościowy drzewostan podlega ochronie,
   c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu B.28.ZE w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- w strefie ochrony archeologicznej, o orientacyjnej lokalizacji wskazanej na rysunku planu; dla strefy tej obowiązują ustalenia §9 ust. 8
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy nie ustala się;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania zabudowy,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd dla celów eksploatacyjnych z istniejących dróg publicznych,
b) zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem B.29.MN.3, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; przy czym usługi mogą zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej obiektu z funkcją mieszkalną, mogą być także sytuowane jako oddzielne obiekty; dopuszcza się wyłącznie usługowe zagospodarowanie działki;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zagospodarowanie terenu i zabudowa winny być podporządkowane - dostosowane do historycznej zabudowy zespołu dawnego tzw. Małego Dworca,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu / działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach zespołu zabudowy o wartościach kulturowych, chroniony ustaleniami planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg oraz od obszarów kolejowych wg przepisów odrębnych,
b) nakaz sytuowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45 stopni,
c) wysokości zabudowy do 10m npt,
d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 1200m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu ;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących dróg publicznych z ul. Jabłowskiej lub z ul. Kościuszki, ul. Przedmieście,
b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

21. Dla terenu oznaczonego symbolem B.30.P2(MN3), plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej, a także jako tymczasowe użytkowanie- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; przy czym usługi mogą zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej obiektu z funkcją mieszkalną, mogą być także sytuowane jako oddzielne obiekty; dopuszcza się wyłącznie usługowe zagospodarowanie działki;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz wydzielenia nowych działek dla zabudowy mieszkalnej;
b) zagospodarowanie i zabudowa winny być podporządkowane procesom przekształcanie terenu w kierunku funkcji gospodarczych lub techniczno-produkcyjnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu/działki,

b) w zagospodarowaniu nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej na granicy z sąsiednim terenem mieszkaniowym B.29.MN.3;

c) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem B.29.MN.3,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: istniejące budynki figurujące w gminnej ewidencji zabytków wskazane na rysunku planu do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg i od obszarów kolejowych wg przepisów odrębnych,
b) dachy kształtowane indywidualnie,
c) wysokości zabudowy do 15m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;
d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 60%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 1200m2; nowowydzielane drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8m;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: funkcje mieszkaniowe ustala się wyłącznie jako tymczasowe – na okres do 10 lat od daty uchwalenia planu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących dróg publicznych z ul. Jabłowskiej lub projektowanych dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 0%.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem B.31.IC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w ciepło- teren istniejącej ciepłowni miejskiej oraz zabudowy towarzyszącej; wyklucza się zabudowę mieszkaniową oraz funkcje chronione,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu/działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy wg przepisów odrębnych,
b) dachy kształtowane indywidualnie,
c) wysokości zabudowy do 20m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności; ustalenie nie dotyczy już istniejących budynków i obiektów
d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 50%,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 3000m2 , nowowydzielane drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8m;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się ,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie części terenu jako parkingu ;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących dróg publicznych - z ul. Pomorskiej i Jabłowskiej lub projektowanych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 0%.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem B.32.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; z dopuszczeniem funkcji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej typu stacje demontażu pojazdów, sprzętu AGD, punkty skupu materiałów wtórnych, złomu itp.

b) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszących zabudowy usługowej, z wykluczeniem funkcji chronionych np. związanych z pobytem dzieci i młodzieży,

c) wyklucza się zabudowę mieszkaniową;

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

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu/działki,

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

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

a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg i od obszarów kolejowych wg przepisów odrębnych,

b) dachy kształtowane indywidualnie,

c) wysokości zabudowy do 15m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;

d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 60%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 3000m2 nowowydzielane drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8m;

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

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących dróg publicznych z ul. Pomorskiej lub projektowanych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w § 14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 0%.

24. Dla terenów zabudowy i usługowej oznaczonych symbolem B.33.P1,P2,U1 plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej oraz usług komercyjnych, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych;

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

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu / działki,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w terenach E.56.MN.3 , B.35.P1,P2 (MN.3), B.34.P1,P2,(MN.3);

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych

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

a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg i od obszarów kolejowych wg przepisów odrębnych,
b) dachy kształtowane indywidualnie,
c) wysokości zabudowy do 20m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;
d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 60%,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a)minimalna powierzchnia działki nowowydzielanej 2000m2 (parametr nie dotyczy dróg wewnętrznych i działek dla potrzeb infrastruktury technicznej) nowowydzielane drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8m;
b) podział terenu na działki dopuszczalny pod warunkiem sporządzenia koncepcji i projektu podziału dla całości terenu, zgodnie z §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) teren specjalnej strefy ekonomicznej w granicach wskazanych na rysunku planu,
b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wysokich napięć 110kV wraz z ich strefami, w strefach tych obowiązują zasady § 12 ust. 4,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących dróg publicznych z ul. Jabłowskiej oraz z ul. Pelplińskiej lub projektowanych dróg wewnętrznych, miejsca włączenia nowych dróg obsługujących teren do dróg publicznych wskazano na rysunku planu;
b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w § 14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

25. Dla terenów oznaczonych symbolami B.34.P1,P2,(MN.3), B.35.P1,P2,(MN.3) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu:
a) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej oraz jako zagospodarowania tymczasowego zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi;
b) dopuszcza się funkcje mieszkalne jako towarzyszące, integralnie związane z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zakaz sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
b) zagospodarowanie i zabudowa winny być podporządkowane procesom przekształcanie terenu w kierunku funkcji gospodarczych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu / działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dachy kształtowane indywidualnie,
c) wysokości zabudowy do 15m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;
d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 50%,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 1500m2 , nowowydzielane drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8m;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wysokich napięć 110kV wraz z ich strefami, w strefach tych obowiązują zasady § 12 ust. 4,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się okres tymczasowego użytkowania funkcji mieszkaniowych (MN.3) na 10 lat od daty uchwalenia planu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących dróg publicznych z ul. Pelplińskiej i ul. Jabłowskiej lub projektowanych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust. 2;

11) stawka procentowa: 0%.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem B.36.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu/działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) dachy kształtowane indywidualnie,

c) wysokości zabudowy do 15m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;

d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 50%,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wysokich napięć 110kV wraz z ich strefami, w strefach tych obowiązują zasady § 12 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z istniejących dróg publicznych z ul. Pelplińskiej;

b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust.2;

11) stawka procentowa: 0%.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem B.37.P3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacyjnej – parking, myjnia, baza transportowa, stacja paliwowa itp. oraz usług komercyjnych, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów i funkcji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu/działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) dachy kształtowane indywidualnie,

c) wysokości zabudowy do 15m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;

d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 50%,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna pow. nowowydzielanej działki 1500m2, wskazane by linia podziału biegła prostopadle do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna, min szerokość frontu 25m,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejącej drogi publicznej- ul. Pelplińskiej; ewentualnie nowowydzielane działki z projektowanych dróg wewnętrznych ,
b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

28. Dla terenów techniczno-produkcyjnych, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego oznaczonych symbolem B.38.P1, B.39.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; z wykluczeniem funkcji mieszkalnych ; dopuszczalne funkcje usługowe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu takie jak np. biurowe, administracyjne;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu / działki,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dachy kształtowane indywidualnie,
c) wysokości zabudowy do 25m npt, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;
d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 60%;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) dopuszcza się podział terenu na działki o wielkości dostosowanej do potrzeb prowadzonych lub planowanych działalności, nie ustala się minimalnej wymaganej powierzchni nowowydzielanej działki,
b) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych 8m; ;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) teren specjalnej strefy ekonomicznej w granicach wskazanych na rysunku planu;
b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wysokich napięć 110kV wraz z ich strefami, w strefach tych obowiązują zasady § 12 ust. 4,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących dróg publicznych – z ul. Pomorskiej i z ul. Pelplińskiej lub projektowanych dróg wewnętrznych; bądź poprzez tereny sąsiednie poprzez ustanowione służebności;
b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych, stosownie do potrzeb, w granicach terenu; z zachowaniem wskaźników ustalonych w §14 ust.2;
11) stawka procentowa: 0%.

29. Dla terenu oznaczonego symbolem B.40.KK plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zakaz sytuowania budynków;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na specyfikę terenu nie ustala się;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu na działki o wielkości dostosowanej do potrzeb prowadzonych lub planowanych działalności, nie ustala się minimalnej wymaganej powierzchni nowowydzielanej działki,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących dróg publicznych lub projektowanych dróg wewnętrznych; w tym usytuowanych poza granicami opracowania planu (np. w obszarze objętym planem miejscowym obowiązującym oznaczonym na rysunku planu numerem 26);
b) miejsca postojowe dla użytkowników stałych i okresowych- nie ustala się wymaganego minimum;

11) stawka procentowa: 0%.

30. Dla terenu oznaczonego symbolem B.41.ZE, B.42.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej, o funkcji izolacyjno-krajobrazowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych §7;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) tereny w granicach proponowanego – planowanego obszaru chronionego krajobrazu,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji , obowiązują ustalenia §8 ust. 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy nie ustala się;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez sąsiednie tereny,
b) zakaz sytuowania miejsc postojowych;

11) stawka procentowa: 0%

§ 17
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej C1 –Centrum część północna

1. Dla terenów oznaczonych symbolem C1. 1.P2, C1.2.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny budownictwa, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej, z dopuszczeniem usług; funkcja mieszkalna dopuszczalna wyłącznie w formie mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej w terenie C1.2.P2 od strony północnej i wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; w terenie C1.1.P2- w miejscu wskazanym na rysunku planu zachować i wzmocnić poprzez nowe nasadzenia istniejącą zieleń wysoką
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg i obszarów kolejowych wg przepisów odrębnych;
   b) wysokość zabudowy do 15m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości dla części budynków lub dla budowli, uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności,
   c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 50%,
   d) geometria dachów- nie reguluje się,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu / działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych §13, przy czym dla terenu C1.2.P2 wymagane sporządzenie koncepcji zagospodarowania i projektu podziału dla całego terenu dotychczas nie zagospodarowanego; wydzielane drogi wewnętrzne obsługujące więcej jak 5 działek o szerokości min 10m;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić wymagane odległości od kolei zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie rolne
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących dróg publicznych ul. Zielonej, Iwaszkiewicza lub z dróg wewnętrznych, planowanych do wydzielenia,
   b) miejsca postojowe – minimum 20 miejsc/100 zatrudnionych oraz 3miejsca/100m2 pow. użytkowej usług;
11) stawka procentowa: 0%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.3.P3, C1.34.P3, C1.56.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: obsługi komunikacyjnej, w tym w szczególności stacji paliwowej, zespołu garaży, parkingu wielostanowiskowego, placu manewrowego, placu do nauki jazdy ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nie ustala się wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku symbolem C.1.6.MW1,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych;
   b) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna,
   c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 80%,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z istniejących dróg publicznych: dla terenu C1.34.P3 z ul. Zielonej, dla terenu C1.3.P3 z ul. Krasickiego, dla terenu C1.56.P3 z ul. Iwaszkiewicza,
   b) miejsca postojowe- nie ustala się wymaganych wskaźników;
11) stawka procentowa: 0%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.4.MN.3, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej i zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna wydzielana działka o powierzchni 1250m2, podział prostopadle do drogi- ul. Kolejowej;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kolejowej,
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca dla funkcji mieszkaniowej oraz min 2 miejsca/100m2 pow. użytkowej usługi ;
11) stawka procentowa: 0%.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.5.U1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej oraz rzemiosła usługowego, z wykluczeniem funkcji mieszkalnej oraz usług publicznych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg i kolei wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
   c) wysokość zabudowy do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 15% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kolejowej,

b) miejsca postojowe – min 3 miejsca/100m2 pow. użytkowej usług;
11) stawka procentowa: 0%.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem C1.6.MW.1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub jako wolnostojące;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej – wzdłuż ul. Krasickiego wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową wielowarstwową w pasie o min. 5 m szerokości;
   b) dopuszcza się rekompozycję istniejących budynków,
   c) ustala się nakaz by zespoły garaży były realizowane wg jednorodnego projektu, nie dopuszcza się sytuowania pojedynczych garaży blaszanych lub innych substandardowych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) ustala się nakaz uzupełnienia zagospodarowania odpowiednio komponowaną zielenią wielowarstwową np. w postaci zieleni towarzyszącej placom zabaw dla dzieci;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (z wyłączeniem garaży)- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki, przy czym nie mniej niż 25-30m2/mieszkanie,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna wydzielana działka dla zabudowy wielorodzinnej o powierzchni 2500m2, projekt podziału wymagany dla całości terenu, wg zasady określonej w §13, dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla garaży, dla niewielkich obiektów usługowych towarzyszących lub obiektów infrastruktury technicznej, dla takich działek ustalony powyżej parametr nie obowiązuje;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) ustala się nakaz wyznaczenia w liniach rozgraniczających teren zieleni osiedlowej o powierzchni minimum 1000m2,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Traugutta, Zielonej, Krasickiego, Korczaka lub z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe –dla noworealizowanych budynków wielorodzinnych ustala się wymóg projektowania miejsc postojowych na własnej działce wg wskaźników zawartych w ustaleniach ogólnych, przy czym parkingi naziemne należy urządzać z towarzyszeniem zieleni, w tym wysokiej, dla nie więcej jak 100 msc w jednym zespole;
   c) dopuszcza się nowe zespołowe garaże w tym kilkukondygnacyjne; dla więcej jak 10 miejsc parkingowych, projektowane jako samodzielne obiekty lub zespoły obiektów;
11) stawka procentowa: 0%.

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem C1.7.MW.1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się rekompozycję istniejącego budynku
   b) dopuszcza się sytuowanie garaży na granicy z terenem sąsiednim C1.8.MN.2,MW.1
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się wymóg uzupełnienia terenu odpowiednio komponowaną zielenią krajobrazową;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują ustalenia jak w§9 ust. 16;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą elektroenergetyczną stację transformatorową;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kolejowej i Traugutta, poprzez istniejący zjazd
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/ 1 mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem C1. 8.MN.2,MW.1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) nowoprojektowane budynki zharmonizować ze sobą stosując jednorodną pod względem form architektonicznych, kolorystyki i geometrii dachów architekturę zespołu zabudowy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt o wartościach historycznych postulowany do ochrony, ewentualna przebudowa bądź rozbudowa wymaga zachowania istotnych cech obiektu (zasada kształtowania bryły, charakterystyczne gabaryty, geometria dachu itp.) ;
   b) teren położony w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują zasady określone w §9 ust. 16
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%;
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się szczegółowych parametrów dla nowowydzielanych działek, projekt podziału wymagany dla całego terenu w liniach rozgraniczających, wg zasad określonych w § 13;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Traugutta i Kolejowej,
   b) miejsca postojowe – min 1miejsce/1 mieszkanie;
11) stawka procentowa: 30%.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami C1.9.MN.2, C1.10.MN.2, C1.11.MN.2, C1.12.MN.2, C1.13.MN.2, C1.14.MN.2, C1.15.MN.2, C1.16.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi wbudowanymi lub dobudowanymi, nieuciążliwymi ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulic Dmowskiego, Skorupki, Brzozowa, Gdańska ustala się nakaz zachowania zasady kształtowania pierzei ulicznej, dla nowych obiektów wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia,
   b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
   b) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu, zwłaszcza wzdłuż ulic np. Dmowskiego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny C1.9.MN.2, C1.10.MN.2, C1.11.MN.2, C1.12.MN.2 położone w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują zasady określone w §9 ust. 16;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%;
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12,50m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 35% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nowowydzielana działka dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejsza niż 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od układu komunikacyjnego- ul. Gdańska (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych lub wewnętrznych istniejących oraz planowanych do wydzielenia,
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na dom (w tym w garażach); dla usług min 1 miejsce/ usługę;
11) stawka procentowa: 0%.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.17.MN.3, C1.18.MN.3, C1.19.MN.3, C1.20.MN.3, C1.24.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja wzdłuż ul. Zielonej wymaga ukształtowania jako frontowa, dopuszcza się jej uzupełnienie nowymi budynkami
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki z terenami mieszkaniowymi jednorodzinnymi mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, wskazane by linia zabudowy nowych budynków lub ich rozbudów była kontynuacją linii zabudowy budynków istniejących w sąsiedztwie tworzących pierzeję ul. Zielonej,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ewentualne podziały prostopadle do ul. Zielonej, minimalna nowowydzielana działka o powierzchni nie mniejszej jak 300m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Zielonej, a dla narożnych działek także z ulic sąsiednich – Brzozowej, Dmowskiego, Lipowej, Korczaka,
b) miejsca postojowe – wymagana liczba miejsc postojowych liczona wg wskaźników określonych w §14 może być odpowiednio zmniejszona pod warunkiem wskazania w projekcie budowlanym i uzgodnienia z zarządcą drogi lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym w sąsiedztwie działki;
11) stawka procentowa: 0%.

10. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem C.1.21.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, głównie z zakresu handlu detalicznego; z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącej zabudowy w celu podniesienia walorów estetycznych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) ustala się nakaz wzbogacenia terenu w towarzysząca zieleń komponowaną;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie wysterują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
c) wysokość zabudowy do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 400m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą elektroenergetyczną stację transformatorową;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Traugutta oraz z ul. Korczaka,
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/ 1 mieszkanie i min 20miejsc/1000m2 pow. użytkowej;
11) stawka procentowa: 0%.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.22.MN.2, C1 23.MN.2, C1.25.MN.2 , C1.26.MN.2 , C1.27.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nie dopuszcza się więcej jak dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana; przy czym dla działek narożnych zasady zagospodarowania stosować odpowiednio do uwarunkowań lokalizacji;
   b) nowa zabudowa mieszkalna a także rozbudowy, przebudowy: linie zabudowy, usytuowanie górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyk), geometria dachów- w nawiązaniu do istniejącej zabudowy o wartościach historycznych, a także do dominującej w zespole osiedla charakterystycznej formy zabudowy (dla budynków głównych dachy dwuspadowe, w tym z dopuszczeniem naczółków) ,
   c) dla nowych obiektów oraz przebudów, rozbudów sytuowanych w części frontowej działki, przylegającej do ulicy Skłodowskiej wymagane jako element projektu budowlanego studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia lub co najmniej studium ciągu elewacyjnego uwzględniającego najbliższe sąsiedztwo np. w oparciu o dokumentację fotograficzną stanu istniejącego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych; ogrody przydomowe sytuować w głębi działki;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny położone w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują zasady określone w §9 ust. 16,
   b) budynki wskazane na rysunku planu figurujące w gminnej ewidencji zabytków tj. budynki Skłodowskiej-Curie 4, 5, 7 i 9 podlegają ochronie, zasady ochrony wg §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od strony ulicy jako kontynuacja linii zabudowy na sąsiednich działkach, w pozostałych przypadkach linia zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, nieprzekraczalna linia zabudowy w głębi parcel jak na rysunku planu;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów budynków głównych (mieszkaniowych) – dachy zharmonizowane z zabudową istniejącą, o zbliżonych kątach nachylenia połaci, z przewagą dachów dwuspadowych, w tym z dopuszczeniem naczółków; dla budynków towarzyszących forma dachów dowolna lecz zharmonizowana (na przykład pod względem geometrii, kolorystyki i rodzaju materiałów) z zabudową główną,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszczalny podział na dwie działki, przy czym nowowydzielana działka o powierzchni nie mniejszej niż 300m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu terenu C1.27.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
   b) w zagospodarowaniu terenu C.1.22.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi – ul.Mickiewicza (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjno-krajobrazowej lub/i rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulic Skłodowskiej, Bucholza, Iwaszkiewicza, Zielonej oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe –min 1 miejsce/ 1 mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%.

12. Dla terenu oznaczonych symbolem C1.28.U1 plan ustala : obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z zakresu usług hotelowych, gastronomii i rozrywki, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej w formie domu mieszkalnego jednorodzinnego; dopuszcza się sytuowanie parkingu dla potrzeb funkcji podstawowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony wschodniej oraz wzdłuż granic z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny położone w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują zasady określone w § 9 ust. 16;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – wymagane zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony frontu (drogi wewnętrznej dojazdowej) wyznaczonej przez lico zewn. ścian istniejącego budynku hotelowego,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy- maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, dachy strome o nachyleniu połaci nie przekraczającym 40stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących typu garaż, obiekt gospodarczy w części mieszkalnej terenu;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki, podziały możliwe pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z drogi wewnętrznej KDW wskazanej na rysunku planu;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei i drogi –ul. Mickiewicza (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd - z drogi wewnętrznej – serwisowej, równoległej do drogi – ul. Mickiewicza,
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/1 mieszkanie, min. 20miejsc/100 zatrudnionych min 6 miejsc/10 łóżek hotelowych;
11) stawka procentowa: 0%.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem C1.29.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ukształtowanej, komponowanej, skwer, zieleniec, zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie reguluje się ze względu na zakaz wznoszenia budynków i budowli;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących odległości od kolei,

b) zakaz wznoszenia budynków i budowli;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania ;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd do celów pielęgnacyjnych – poprzez teren objęty obowiązującym planem miejscowym oznaczonym na rysunku planu numerem 20;
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

14. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.30.MW.1, C1.31.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem sytuowania usług nieuciążliwych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla terenu C1.31.MW.1 ustala się nakaz zharmonizowania nowej zabudowy wielorodzinnej uzupełniającej do istniejących form architektonicznych;
b) w celu uzyskania harmonijnej całości dla terenu C1.30.MW.1 ustala się wymóg sporządzenia projektu budowlanego dla całego zespołu zabudowy w granicach linii rozgraniczających;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się wymóg ukształtowania pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (z wyłączeniem garaży)- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dla terenu C1.31.MW.1 zharmonizowane z zabudową istniejącą, dla terenu C1.30.MW.1- nie ustala się wymaganej geometrii dachu, przy czym dla całego zespołu wymagane jednorodne rozwiązanie pod względem formy, kolorystyki i materiału,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki, przy czym nie mniej niż 25-30m2/mieszkanie,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna wydzielana działka dla zabudowy wielorodzinnej o powierzchni 2500m2, projekt podziału wymagany dla całości terenu, wg zasad określonych w §13;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – do terenu C1.31.MW.1 od ul. Iwaszkiewicza, do terenu C1.30.MW.1 od Iwaszkiewicza poprzez projektowaną drogę publiczną lub od dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe- min 1 miejsce/ 1 mieszkanie, min 3 miejsca/100m2 pow. użytkowej usług
11) stawka procentowa: 0%.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.32.ZP, C1.35.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, osiedlowej, z dopuszczeniem sytuowania zagospodarowania rekreacyjnego i sportowego, placów zabaw itp., w szczególności małej architektury, obiektów zaplecza sanitarnego i socjalno-magazynowego, świetlicy osiedlowej itp.;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wyposażenie, mała architektura realizowane według wspólnego projektu budowlanego,
b) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu, dla terenu C1.32.ZP w maksymalnym stopniu zachować naturalne ukształtowanie terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren C1.35.ZP położony w granicach zespołu zabudowy historycznej, obowiązują ustalenia wg §9 ust. 16;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny należy kształtować jak teren publiczny, obowiązują zasady określone w §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 5%, powierzchnia budynku towarzyszącego zieleni i urządzeniom sportowo-rekreacyjnym nie większa niż 150m2,
   c) wysokość zabudowy do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów - nie reguluje się,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd - do terenu C1.35.ZP z ul. Bucholza, do terenu C1.32.ZP od strony ul. Iwaszkiewicza poprzez nowoprojektowana drogę publiczną,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych, parkowanie w pasach drogowych pobliskich dróg publicznych i wewnętrznych, ograniczone do niezbędnego minimum (np. miejsca dla osób niepełnosprawnych);
11) stawka procentowa: 0%.

16. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.33.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, z zakresu budownictwa, handlu hurtowego, magazynów, z dopuszczeniem sytuowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami (takich jak np. obiekty i tereny zbiórki odpadów, ob. przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, zbiórka i przetwarzanie surowców wtórnych, pkt. skupu i zbiórek złomu); wyklucza się funkcje mieszkalne oraz z zakresu usług o charakterze publicznym; przy czym dla działki nr 179/43 obr.12 wyklucza się wszelkie funkcje związane z gospodarką odpadami
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej, na granicy z terenami mieszkaniowymi wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową wielowarstwową w pasie o szerokości min. 5m ,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują zasady określone w §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%;
   c) wysokość zabudowy do 12m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
   d) geometria dachów- nie reguluje się,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd - z ul. Zielonej, Iwaszkiewicza ,poprzez nowoprojektowana drogę publiczną oraz z nowowydzielanych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – min 20msc/100 zatrudnionych i min 3 miejsca/100m2 pow. użytkowej usług;

11) stawka procentowa: 0%.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.36.U2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, usług o charakterze publicznym- z zakresu usług oświaty i wychowania, w szczególności szkoła publiczna wraz z towarzyszącymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, zespołem boisk sportowych oraz zielenią towarzyszącą;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej i wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, brak obiektów lub obszarów chronionych;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy traktować jak przestrzeń publiczna, obowiązują zasady określone w §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%;
   c) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od strony ulicy Traugutta;
   b) miejsca postojowe – minimum 20 miejsc /100 zatrudnionych, min. 1,5 miejsca/ 1 salę;
11) stawka procentowa: 0%.

18. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.37.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących oraz wbudowanych w obiekty mieszkalne;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Mickiewicza oraz Słowackiego, dla nowych obiektów wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków proponowanych do ochrony;
   b) dopuszcza się sytuowanie drugiego domu mieszalnego w głębi działek;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) dla części usytuowanej w granicach strefy konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinka Gdańskiej, wraz z Gimnazjalną i początkiem ul. Wojska Polskiego, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 12,

b) dla części usytuowanej w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych o granicach wskazanych w rysunku planu, obowiązują ustalenia wg §9 ust. 16;
c) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust. 7;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Słowackiego linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony; przy czym dopuszcza się wycofanie części elewacji frontowej (do 40%)
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna pow. działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących dz. budowlanych min. 450m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi-ul. Mickiewicza (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
b) teren położony w obszarze śródmiejskim;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Mickiewicza (wyłącznie istniejące zjazdy), Słowackiego lub z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/ 1 mieszkanie, min 2 miejsca /100m2 pow. użytkowej usług, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami zagwarantowanymi odpowiednimi umowami na parkingach usytuowanych w odległości dogodnego dojścia pieszego;
11) stawka procentowa: 0%.

19. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.38.U1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu, administracji (w szczególności- urząd miejski), obsługi firm, z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, zieleni towarzyszącej oraz miejsc postojowych- parkingu obsługującego funkcje usługowe w sąsiedztwie;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz przekształceń istniejących ogródków przy ul. Słowackiego na funkcje docelowe - parkingu obsługującego funkcje usługowe,
b) pierzeja uliczna od strony ul. Gdańskiej wymagana do ochrony, wszelkie działania budowlane mające wpływ na kształtowanie architektoniczne pierzei wymagają wykonania studium pokazującego kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków proponowanych do ochrony, w tym budynku Urzędu Miejskiego, proponowanego do wpisu do rejestru zabytków;
c) pierzeja od strony ul. Słowackiego wymagana do ukształtowania, przy czym dopuszcza się kształtowanie jej jako zespołu-szpaleru odpowiednio komponowanej zieleni, w tym zieleni wysokiej;
d) teren wymagający szczególnych rozwiązań architektonicznych ze względu na prestiżowe funkcje;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się wymóg ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu ;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, dla strefy obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12

b) dla obiektów wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust. 5 i 7,
c) dla obiektu i zespołu wskazanego na rysunku planu jako proponowanego do wpisu do rejestru zabytków (Urząd Miejski) obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren wokół obiektów urzędu należy zagospodarowywać i urządzać jak teren publiczny, obowiązują ustalenia wg §10, ustala się wymóg szczególnie starannego projektowania placu przed wejściem od strony ul. Gdańskiej (mała architektura, zieleń , oświetlenie);
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla działki Urzędu Miejskiego linia zabudowy – nieprzekraczalna od drogi ul. Gdańskiej- wyznaczona przez istniejący budynek
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%;
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m (nie dotyczy lokalnych dominant na budynkach), maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg – ul. Gdańskiej, Mickiewicza (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Gdańskiej, Słowackiego lub z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca/100m2 pow. użytkowej usług oraz 12 miejsc/100 zatrudnionych,
11) stawka procentowa: 0%.

20. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.39.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej- skwer, zieleniec miejski, z dopuszczeniem małej architektury oraz elementów plastycznych, z zakazem sytuowania budynków;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania;
b) wyposażenie, mała architektura realizowane według wspólnego projektu budowlanego, mającego na celu stworzenie spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej,
c) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,
d) wskazane objęcie terenu wspólnym projektem zagospodarowania i rewitalizacji wraz z przestrzenią publiczną ul. Aleja Wojska Polskiego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, dla strefy obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy traktować jak teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia określone w §10,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej, zakaz sytuowania budynków;
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – do celów pielęgnacyjnych od ul. Wojska Polskiego,
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

21. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.40.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących oraz wbudowanych w obiekty mieszkalne;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż ul. Wojska Polskiego wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków proponowanych do ochrony;
b) dopuszcza się rekompozycje, przebudowy, rewitalizację istniejących budynków usytuowanych wzdłuż ul. Wojska Polskiego oraz Gdańskiej celem podniesienia ich walorów estetycznych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu, zwłaszcza wzdłuż Alei Wojska polskiego i ul. Gdańskiej, a także od strony skweru Mickiewicza;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinka ul. Gdańskiej, wraz z Gimnazjalną i początkiem ulicy Al.Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12,
b) dla obiektów w ewidencji zabytków i wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust. 7,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Gdańskiej i ul. Wojska Polskiego – stanowiące kontynuację linii zabudowy budynków w ciągu tych ulic,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się podwyższenie wskaźnika % w uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) nie wyżej jak dla sąsiedniej zabudowy, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, wzdłuż pierzei ul. Gdańskiej wymagane zachowanie ustawienia kalenicowego dla nowych dachów,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 15% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna pow. działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących dz. budowlanych min. 450m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi- ul. Gdańskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulic Gdańskiej, Północnej, Al. Wojska Polskiego oraz dróg wewnętrznych istniejących lub planowanych do wydzielenia,
b) miejsca postojowe – min. 0,5miejsca/ 1 mieszkanie, min 2 miejsca dla 100m2 pow. użytkowej usług, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc postojowych

zagwarantowanych odpowiednią umową w pasie drogowym ulic lub na parkingu usytuowanym w odległości dogodnego dojścia pieszego;
11) stawka procentowa: 0%.

22. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.41.U2, C1.44.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych (oświaty i wychowania), w szczególności szkoła, przedszkole, dom pomocy społecznej itp. , z wykluczeniem zabudowy mieszkalnej na odrębnych działkach; dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla terenu C1.41.U2 ustala się wymóg zachowania obecnej formy dachu dla bryły głównej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu C1.41.U2 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustalonej planem, granice strefy jak na rysunku planu; obowiązują ustalenia wg §9 ust. 12;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny należy traktować jak tereny przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia określone w §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg oraz granic sąsiednich działek budowlanych wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych – do 14m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziałów terenu C1.44.U2 na odrębne działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd do terenu C1.41.U2 z dróg wewnętrznych usytuowanych w terenach sąsiednich mieszkaniowo-usługowych , do terenu C1.44.U2 z ul. Wybickiego,
   b) miejsca postojowe – w terenie C1.41.U2 – min. 3 miejsca, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych, dla terenu C1.44.U2 dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w pasie drogowym ul.Wybickiego, minimum wymaganego nie ustala się;
11) stawka procentowa: 0%.

23. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.42.MW.1, C1.43.MW.1, C1.45.MW.1, C1.46.MW.1, C1.47.MW.1, C1.48.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnych, z usługami towarzyszącymi; dopuszcza się sytuowanie zespołów garaży dla obsługi funkcji podstawowej; dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie usługowych bez funkcji mieszkalnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych;
   b) dopuszcza się rekompozycje, przebudowy, rewitalizację istniejących budynków wielorodzinnych usytuowanych wzdłuż ul. Wojska Polskiego celem podniesienia ich walorów estetycznych,
   c) dopuszcza się sytuowanie lokalnej dominanty architektonicznej przy ul. Wojska Polskiego w terenie C1.45.MW.1 naprzeciwko dworca PKP, budującej narożnik ulic Kolejowej i Wojska Polskiego,
   d) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Wojska Polskiego, Wybickiego, Grunwaldzka, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tych ulic wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia,

w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków i ich zespołów proponowanych do ochrony,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni i drzewostanu, zwłaszcza wewnątrz kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ulic;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) dla obiektów wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu (figurujących w gminnej ewidencji zabytków) obowiązują zasady określone w §9 ust. 7,
b) w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 16;
c) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty o wartościach historycznych - postulowane do ochrony, ewentualna przebudowa bądź rozbudowa wymaga zachowania istotnych cech obiektu (zasada kształtowania bryły, charakterystyczne gabaryty, geometria dachu itp.);

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy wzdłuż ulic Grunwaldzkiej, Wojska Polskiego, Wybickiego - stanowiące kontynuację linii zabudowy budynków w ciągu tych ulic, od dróg wg przepisów odrębnych; w narożniku ulic Kolejowa- Wojska Polskiego nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m, a dla obiektów towarzyszących- 1 kondygnacja nadziemna;
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna pow. działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących dz. budowlanych min. 450m2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone w granicach obszaru śródmiejskiego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych oraz wewnętrznych istniejących lub nowowydzielonych z poszczególnych terenów,
b) miejsca postojowe – przy zachowaniu wskaźnika min. 0,5 miejsca/ 1mieszkanie oraz min 2 miejsc/ 100m2 pow. użytkowej usług;

11) stawka procentowa: 0%.

24. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.49.MU.5, C1.55.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących oraz wbudowanych w obiekty mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków i ich zespołów proponowanych do ochrony, a także proponowanych do wpisu do rejestru zabytków,
b) dopuszcza się rekompozycję obiektów usytuowanych w narożniku ulic Sikorskiego-Wojska Polskiego, bądź sytuowanie nowej zabudowy w tym miejscu, w celu ukształtowania miejsca o szczególnych rozwiązań architektonicznych (lokalna dominanta, wyróżnik architektoniczny),
c) teren wymagający szczególnych rozwiązań architektonicznych, dopuszcza się sytuowanie lokalnej dominanty, akcentu w narożniku ulic Sikorskiego- Wojska Polskiego,
d) nowa zabudowa uzupełniająca powinna nawiązywać pod względem skali, bryły, form architektonicznych do zabudowy historycznej reprezentowanej przez wskazane do ochrony budynki,

e) wskazane objecie terenu programem rehabilitacji istniejącej zabudowy w otoczeniu ul. Sikorskiego, zasady wg ustaleń §7 ust. 2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej drzewostanu, zwłaszcza w głębi kwartału zabudowy;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespól zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, północna część ul. Gdańskiej wraz z ul.Gimnazjalną i początkiem ul. Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §9 ust. 12,
   b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust. 7,
   c) dla obiektów i zespołów w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu jako proponowane do wpisu do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w §9 ust.5;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji,
   b) kształt, wielkość i miejsce umieszczania reklam na budynkach chronionych muszą być dostosowane do architektury tych budynków;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Sikorskiego i ul. Wojska Polskiego – stanowiące kontynuację linii zabudowy budynków w ciągu tych ulic,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się podwyższenie wskaźnika % w uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków,
   c) usługowych) dla budynków usytuowanych wzdłuż pierzei ulicznych nie wyżej jak dla sąsiedniej zabudowy, dla pozostałych budynków w głębi parcel lub w głębi terenu wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych – do 12m; a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, ustala się nakaz utrzymania w pierzei ulicy Sikorskiego kalenicowego ustawienia dachów,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 15% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały i scalenia nieruchomości w obrębie zespołów proponowanych do wpisu do rejestru zabytków wg uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków, ustala się nakaz uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi- ul. Sikorskiego (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
   b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulic serwisowych wzdłuż ul. Sikorskiego, z ul. Wojska Polskiego oraz dróg wewnętrznych usytuowanych w głębi terenu,
   b) miejsca postojowe – minimum 0,5 miejsca na 1 mieszkanie i minimum 2 miejsca na 100m2 pow. użytkowej usługi; dla usług wzdłuż ul. Wojska Polskiego dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem pasa drogowego ulicy ;
11) stawka procentowa: 0%.

25. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.50.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, usługi zakresu handlu, biur, a także usługi kultury, oświaty i wychowania (w szczególności ośrodek pracy pozaszkolnej), nie dopuszcza się zabudowy mieszkalnej na odrębnych działkach ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren wymagający szczególnych rozwiązań architektonicznych ze względu na walory kulturowe oraz eksponowane usytuowanie;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej drzewostanu

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) obiekt wskazany na rysunku – dawna bursa szkolna gimnazjalna Sikorskiego 26- obiekt w ewidencji zabytków, proponowany do wpisu do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia jak w § 9 ust. 5 oraz ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji,
   b) kształt, wielkość i miejsce umieszczania reklam na budynku chronionym muszą być dostosowane do architektury budynku;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – obowiązująca wyznaczona przez istniejące budynki,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%;
   c) wysokość zabudowy dla budynku głównego – jak w stanie istniejącym, podwyższenie wyłącznie za zgodą właściwego konserwatora zabytków, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na odrębne działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi- ul. Sikorskiego (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
   b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Wybickiego,
   b) miejsca postojowe – dla budynku usługowego usytuowanego bezpośrednio przy ul. Wybickiego- dopuszcza się miejsca postojowe w pasie drogowym ulicy, dla terenu z budynkiem dawnej bursy minimum 3 miejsca na 100m2 pow. użytkowej usług;
11) stawka procentowa: 0%.

26. Dla terenów oznaczonych symbolem C1.51.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, nie dopuszcza się funkcji mieszkalnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącego obiektu,
   b)w przypadku sytuowania nowego obiektu obowiązują szczególne wymagania architektoniczne- dopuszcza się ukształtowanie narożnika ulic Zielonej i Mickiewicza jako wyróżniającego się akcentu, lokalnej dominanty;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie wysterują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
   c) wysokość zabudowy do 12m,
   d) geometria dachów- nie reguluje się, dopuszcza się dach płaski,
   e) nie ustala się wymaganego % powierzchni biologicznie czynnej;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na odrębne działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się szczegółowych warunków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zielonej,
   b) miejsca postojowe – wymagane minimum 4 miejsca postojowe;
11) stawka procentowa: 0%.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem C1.52.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, komercyjnej, nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej; wraz z towarzyszącymi parkingami i zielenią
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się rekompozycję istniejącej zabudowy, rehabilitację zespołu w granicach poszczególnych działek lub całego terenu,
   b) dla nowej zabudowy lub wymiany istniejącej ustala się wymóg ukształtowania pierzei od strony ulicy Zielonej o szczególnych wymaganiach architektonicznych,
   c) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
   d) od frontów teren zagospodarować komponowaną zielenią niską,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej , nie występują żadne obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) dopuszcza się ujednolicone zagospodarowanie placów przedwejściowych wraz z chodnikami przed elewacją frontową elementami małej architektury, m.inn. ławkami, murkami, oświetleniem, terenami do parkowania,
   b) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg nieprzekraczalne dla nowej zabudowy lub rozbudów zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się szczegółowych warunków;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zielonej oraz wydzielonych dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – wg wskaźnika min 3 miejsca/100m2 pow. użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca na jeden punkt usługowy, dopuszcza się zmniejszenie ilości wymaganych miejsc podarunkiem zapewnienia w drodze umowy miejsc postojowych w innym terenie w odległości dogodnego dojścia pieszego; przy realizacji wspólnego dla całego terenu parkingu dopuszcza się zmniejszenie ilości wymaganych miejsc o 20%;
11) stawka procentowa: 0%.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem C1.53.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, plac zabaw, ogród jordanowski,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) teren zagospodarować komponowaną zielenią niską, dopuszczalne formy zagospodarowania – mała architektura urządzenia zabawowe, rekreacyjne takie jak na przykład drabinki, drążki do ćwiczeń, ścianki wspinaczkowe, pomosty, równoważnie, pochylnie, przeplotnie, huśtawki, wiaty rekreacyjne, ławki, oświetlenie itp., nawierzchnia pokryta zielenią lub w części nawierzchnią bezpieczną syntetyczną zapewniającą amortyzację upadku dziecka z wys. do 1,5m;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespól zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, północna część ul. Gdańskiej wraz z Gimnazjalną i początkiem ul. Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §9 ust. 12 ustaleń ogólnych;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   b) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych wyłącznie związanych z funkcją podstawową terenu;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) wysokość obiektów małej architektury do 4m,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) nie dopuszcza się podziału na odrębne działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) ustala się zakaz sytuowania budynków,
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowanej w sąsiedztwie,
   b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.54.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, komercyjnej; wraz z towarzyszącymi parkingami i zielenią
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się rekompozycję istniejącej zabudowy, rehabilitację zespołu w granicach poszczególnych działek lub całego terenu,
   b) dla nowej zabudowy lub wymiany istniejącej ustala się wymóg ukształtowania pierzei od strony ulicy Aleja Wojska Polskiego o szczególnych wymaganiach architektonicznych,
   c) wskazane objecie terenu programem rehabilitacji istniejącej zabudowy wspólnie z ul. Aleja Wojska Polskiego i otoczeniem dworca PKP, zasady wg ustaleń §7 ust. 2;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) obiekty wskazany na rysunku – jako chronione ustaleniami planu - obiekty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia jak w § 9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) dopuszcza się ujednolicone zagospodarowanie placów przedwejściowych wraz z chodnikami przed elewacją frontową elementami małej architektury, m.inn. ławkami, murkami, oświetleniem, terenami do parkowania,
   b) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy: obowiązująca od strony ul. Aleja Wojska Polskiego będąca kontynuacją linii zabudowy historycznej, od pozostałych dróg nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy lub rozbudów zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy do 16m, z dopuszczeniem podwyższenia dla części stanowiącej lokalną dominantę, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) dopuszcza się sytuowanie lokalnej dominanty, wyróżnika architektonicznego w narożniku ulic Al. Wojska Polskiego - Kolejowa , w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,
b) dopuszcza się zagospodarowanie w/wym narożnika ulic jako zieleńca z miejscami wypoczynku, małą architekturą, rzeźbą itp. elementami plastycznymi, powiązanego z zagospodarowaniem Alei Wojska Polskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kolejowej lub Alei Wojska Polskiego,
b) miejsca postojowe – wg wskaźnika min 1 miejsce/1 mieszkanie oraz min 3 miejsca/100m2 pow. użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca na jeden punkt usługowy, dopuszcza się zmniejszenie ilości wymaganych miejsc podarunkiem zapewnienia w drodze umowy miejsc postojowych w innym terenie w odległości dogodnego dojścia pieszego;
11) stawka procentowa: 0%.

§ 18
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej C2 –Centrum część środkowa

1. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.1.MU.5, C2.2.MU.5, C2.3.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne, usług zdrowia takich jak np. przychodnie, ambulatoria, gabinety lekarskie, rehabilitacyjne itp., przychodnie weterynaryjne, domy opieki społecznej, domy opieki dla osób starszych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Sikorskiego oraz Gimnazjalnej, Hallera, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków i ich zespołów proponowanych do ochrony, a także proponowanych do wpisu do rejestru zabytków,
b) ustala się nakaz uzupełnienia pierzei ul. Sikorskiego w miejscu wskazanym na rysunku planu, fragment pierzei ulicznej wskazywanej do ukształtowania to teren, dla którego ustala się szczególne wymagania architektoniczne,
c) dopuszcza się wyburzenia obiektów dysharmonijnych, szpecących, deprecjonujących charakter miejsca,
d) dopuszcza się modernizacje lub wymianę na nowe obiekty istniejącej zabudowy gospodarczej (w tym garaży) oraz ich adaptację dla prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej,
e) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednią umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;
f) wskazane objecie terenu C2.2.MU.5 programem rehabilitacji istniejącej zabudowy stanowiącej obudowę ul. Sikorskiego, zasady wg ustaleń §7 ust. 2;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu, zwłaszcza wzdłuż ulic np. Gimnazjalnej, Św. Elżbiety;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinek ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Al. Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12,
b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków i wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust.7,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pierzejach od strony ulic Hallera, Sikorskiego, Gimnazjalna ustala się nakaz stosowania tablic reklamowych i informacyjnych wyłącznie powiązanych z elewacjami frontowymi i do wysokości stropu I kondygnacji;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Sikorskiego, Gimnazjalnej, św. Elżbiety, Hallera kształtować jak dla istniejącej zabudowy, od rzeki Wierzycy- 60m jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych sytuowanych wzdłuż ulicy Sikorskiego, Gimnazjalnej, Św. Elżbiety do 12m - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dla pozostałej zabudowy – np. sytuowanej w głębi terenów wysokość do 10m;
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich w głębi działek;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 450m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg- ul. Sikorskiego, Hallera (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulic Hallera i Sikorskiego (wyłącznie poprzez już istniejące zjazdy), Gimnazjalnej, Św. Elżbiety, z projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych;
b) miejsca postojowe – jak dla strefy śródmiejskiej wg §14 ust. 2 pkt 1);
11) stawka procentowa: 0%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.4.MN.2, C2.5.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: C2.5.MU.5- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne np. w parterach, preferowane usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej; C2.4.MN.2 – teren zabudowy jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wymagane kompleksowe zaprojektowanie zabudowy dla całego terenu w liniach rozgraniczających,
b) teren szczególnych wymagań architektonicznych,
c) dla terenu C2.4.MN.2 ze względu na położenie w strefie ochrony ekspozycji wymagane sporządzenie studium krajobrazowego pokazującego nawiązanie i wkomponowanie projektowanej zabudowy w otoczenie przyrodnicze oraz historyczne, wymagane zwłaszcza odpowiednie do uwarunkowań usytuowania szczególnie staranne wkomponowanie w pierzeję ul. Św. Elżbiety z zachowaniem wglądów w teren zieleni parkowej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu C2.4.MN.2 nakaz maksymalnego zachowania naturalnego ukształtowania terenu
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren C2.5.MU.5 usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinak ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Al. Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy obowiązujące od ul. św. Elżbiety, a także linie nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, w tym 60m od rzeki Wierzycy (dot. terenu C2.4.MN.2),
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie do 12m - 4 kondygnacje nadziemne w terenie C2.5.MU.5, a w terenie C2.4.MN.2 maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dachy strome o nachyleniu w zakresie 30 - 45stopni,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600m2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w terenie C2.5.MU.5 nakaz utrzymania i urządzenia w zagospodarowaniu terenu ogólnodostępnej ścieżki pieszej łączącej ul. Św. Elżbiety poprzez projektowany pas drogi wewnętrznej w kierunku parku, jak na rysunku planu;
b) w terenie C2.4.MN.2 nakaz urządzenia w zagospodarowaniu ogólnodostępnej ścieżki pieszej łączącej ulicę Św. Elżbiety z terenem zieleni parkowej C2.6.ZP,
c) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dla terenu C2.4.MN.2 do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie w formie parkingu z zielenią;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Św. Elżbiety i poprzez jej przedłużenie drogą wewnętrzną, a także od ul. Hallera poprzez drogi wewnętrzne,
b) miejsca postojowe – jak dla strefy śródmiejskiej wg §14 ust. 2 pkt 1);

11) stawka procentowa: 30%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.6.ZP, C2.7.ZP/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej - skwer, zieleniec miejski, z dopuszczeniem małej architektury oraz elementów plastycznych, z zakazem wznoszenia budynków; przy czym ZP/ZZ- teren zieleni w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania,
b) wyposażenie, mała architektura realizowane według wspólnego projektu budowlanego, mającego na celu stworzenie spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej,
c) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) teren C2.7.ZP/ZZ w granicach proponowanego obszaru chronionego krajobrazu,
b) element osnowy ekologicznej miasta o dużych walorach krajobrazowych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy traktować jak teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 10;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz wznoszenia budynków i budowli,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni terenu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) zakaz wznoszenia budynków i budowli, zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych,
b) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią C2.7.ZP/ZZ obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 1;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – do celów pielęgnacyjnych od ul. Św. Elżbiety, dojście także od ul. Św. Elżbiety poprzez projektowany ciąg pieszy,
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych;

11) stawka procentowa: 0%.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.8.U2,U1,MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz usług publicznych (w szczególności usługi z zakresu opieki zdrowotnej, domy dziennego pobytu, domy opieki społecznej itp.), z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej w formie zabudowy śródmiejskiej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne np. w parterach, preferowane usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wymagane kompleksowe zaprojektowanie zabudowy dla całego terenu w liniach rozgraniczających,
   b) teren szczególnych wymagań architektonicznych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się nakaz maksymalnego zachowania naturalnego ukształtowania terenu oraz istniejącej zieleni wysokiej, zwłaszcza w otoczeniu obecnego domu pomocy społecznej;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinak ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Al. Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12,
   b) zasady ochrony zespołu i obiektów wskazywanych do ochrony, w ewidencji zabytków, w tym postulowanych do wpisu do rejestru zabytków wg §9 ust. 5;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. św. Elżbiety, a także linie nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne - do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy strome o nachyleniu w zakresie 30 - 45stopni, dachy jednorodne pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowym dla całego nowego zespołu zabudowy, harmonizujące z istniejącym od ul. Hallera obiektem wskazywanym do ochrony;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1200m2; podział prostopadle do nowowydzielanej drogi wewnętrznej wzdłuż północnej granicy terenu,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) nakaz utrzymania i urządzenia w zagospodarowaniu terenu ogólnodostępnej ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż północnej granicy terenu łączącej ul. Św. Elżbiety z ul. Hallera, jak na rysunku planu,
   b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Św. Elżbiety i poprzez jej przedłużenie drogą wewnętrzną, a także z ul. Hallera (wyłącznie poprzez istniejący zjazd),
   b) miejsca postojowe – jak dla strefy śródmiejskiej wg §14 ust. 2 pkt 1);
11) stawka procentowa: 30%.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.9.U1, C2.10.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej na wyz szych niż parter kondygnacjach;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wymagana w zagospodarowaniu ochrona i podkreślenie pierzei ulicy Hallera;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się nakaz maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinak ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Al. Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12,
b) zasady ochrony zespołu i obiektów wskazywanych do ochrony, w ewidencji zabytków, wg §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy obowiązujące od ul. Hallera – jak dla istniejących budynków,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dachy zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich, zwłaszcza w terenie C2.9.U1,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganego minimum powierzchni nowowydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Hallera i poprzez istniejące drogi wewnętrzne,
b) miejsca postojowe – jak dla strefy śródmiejskiej wg §14 ust. 2 pkt 1), z ograniczeniem ilości miejsc do bezwzględnie niezbędnych – w szczególności dla osób niepełnosprawnych, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem maksimum 50% ilości miejsc w terenie C2.12.P2 (parking ogólnodostępny);
11) stawka procentowa: 0%.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.11.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych z zakresu sportu, rekreacji, w szczególności hala sportowa, z dopuszczeniem usług hotelowych, gastronomicznych, handlu detalicznego, wyklucza się funkcje mieszkaniowe niezwiązane z funkcjami podstawowymi;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) postuluje się w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wprowadzenie ogólnodostępnej ścieżki pieszej łączącej przedłużenie ul. Św. Elżbiety z terenem parku, postulowana trasa jak na rysunku planu,
b) dopuszcza się rewaloryzację, rekompozycję istniejącego budynku, rozbudowę, ze zmianą formy dachu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wartościowy drzewostan do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinek ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Al. Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne wg rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – poprzez drogi wewnętrzne i teren parkingu C2.12.P3 do ul. Hallera,
b) miejsca postojowe – dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie ogólnodostępnego parkingu C2.12.P3, w granicach terenu dopuszcza się sytuowanie wyłącznie niezbędnych miejsc dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
11) stawka procentowa: 0%.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.12.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: ogólnodostępny parking, dopuszcza się sytuowanie niewielkich obiektów usługowych typu kioski, toalety publiczne itp. ,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ze względu na uwarunkowania położenia i publiczny charakter dla rozbudowy parkingu wymagane sporządzenie uzupełniającego projektu zieleni towarzyszącej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić odpowiednio komponowaną zieleń,
b) fragment terenu położony jest w granicach postulowanego do powiększenia obszaru chronionego krajobrazu Doliny Wierzycy, dla parkingu o liczbie miejsc powyżej 300 obowiązuje sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinek ul.Gdańskiej, wraz z ul.Gimnazjalną i początkiem ul. Al.,Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy traktować jak przestrzeń publiczną, obowiązują wymagania jak w §10 ust. 3

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia obiektów kubaturowych nie większa jak 50m2
c) wysokość zabudowy do 5m ,
d) geometria dachów- nie reguluje się,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 15% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na odrębne działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić możliwość przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego kierunku parku
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z organizacją imprez sezonowych typu wesołe miasteczko, piknik, impreza okolicznościowa itp.
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul Hallera
b) miejsca postojowe – nie reguluje się minimalnej liczby miejsc, teren winien być w maksymalnie możliwym stopniu przewidziany dla realizacji miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.13.U1,MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej w formie zabudowy śródmiejskiej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne np. w parterach, preferowane usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie podlega pierzeja ulicy Hallera, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,
b) dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków usługowych, na kondygnacjach wyższych dopuszcza się sytuowanie funkcji mieszkalnych,
c) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia na własnym terenie lub zagwarantowanym odpowiednią umową terenie w sąsiedztwie odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,
d) przy sytuowaniu tymczasowych obiektów budowlanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu wymagane wykazanie poprzez odpowiednie rozwiązanie projektowe iż nie przesłaniają one widoku z ciągów pieszych wzdłuż ulicy Hallera i w kierunku parku na Stare Miasto,
e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicach sąsiednich działek budowlanych, dopuszcza się zabudowę zwartą;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, płd. odcinek ul.Gdańskiej, wraz z ul.Gimnazjalną i początkiem ul. Al.Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 12;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla zabudowy wzdłuż ulicy Hallera linie zabudowy winny stanowić kontynuację linii zabudowy historycznej wskazanej do ochrony na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony parku i rzeki jak na rysunku planu
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tego warunku
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie reguluje się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg – ul. Hallera (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Hallera (wyłącznie dla istniejących zjazdów) lub od strony dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – jak dla strefy śródmiejskiej wg §14 ust.2 pkt.1, z dopuszczeniem bilansowania niezbędnych miejsc postojowych łącznie z miejscami zagwarantowanymi odpowiednią umową na parkingach usytuowanych w odległości standardowego dogodnego dojścia pieszego,
c) w uzasadnionych stanem istniejącym działki (np. zabudowana w tym zabudowa historyczną) w granicach terenu dopuszcza się sytuowanie miejsc ograniczonych do niezbędnego minimum (miejsca dla osób niepełnosprawnych, właściciela obiektu, min 1 dla usług);
11) stawka procentowa: 0% (a dla działek dla których dopuszcza się nadbudowę pozwalajacą na uzyskanie korzystnej zabudowy- 30%).

9. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.14.ZP, C2.16.ZP, C2.15.ZP/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:
a) tereny zieleni parkowej- skwer, zieleniec miejski, z dopuszczeniem małej architektury oraz elementów plastycznych, z zakazem wznoszenia budynków, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów typu muzealnego (skansen); przy czym ZP/ZZ- teren zieleni parkowej w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania;
b) wyposażenie, mała architektura realizowane według projektu budowlanego, mającego na celu stworzenie spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej,
c) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,
d) wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu właściwej ekspozycji sylwet Starego Miasta z ciągów widokowych i punktów widokowych wskazanych na rysunku planu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) teren w granicach proponowanego obszaru chronionego krajobrazu Doliny Wierzycy, o granicach jak na rysunku planu,
b) element osnowy ekologicznej miasta o dużych walorach krajobrazowych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia §8 ust. 10
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny należy traktować jak tereny przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 10,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz wznoszenia budynków i budowli nie związanych z funkcją podstawową; dopuszcza się sytuowanie wiat rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych typu małe obiekty gastronomiczne, handlu detalicznego, kioski, punkty informacji turystycznej itp., mostki i kładki piesze oraz pieszo-rowerowe przez Wierzycę;
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu głównych ciągów pieszo- rowerowych, wskazanych na rysunku planu;
b) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym jako ZP/ZZ obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 1;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – do celów pielęgnacyjnych od ul. Hallera, Mickiewicza, Norwida, a także poprzez drogi wewnętrzne
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

10. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.17.US, C2.18.US/ZZ, C2.19.US/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych z dużym udziałem zieleni, tereny obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, w tym stadion, hala sportowa, zespół boisk sportowych wraz z zapleczem, dopuszcza się usługi hotelowe, przy czym tereny oznaczone US/ZZ- tereny sportu i rekreacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się rekompozycję budynku hotelu,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a)ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wzdłuż rzeki;
b) tereny w granicach postulowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu Dolina Wierzycy, stanowi element lokalnej osnowy ekologicznej do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia §8 ust. 10; projektowane budynki i budowle nie mogą stanowić przesłony dla widoków z ciągów widokowych wzdłuż ul. Mickiewicza
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny tworzą przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia jak w§10;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nie ustala się obowiązujących linii zabudowy,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 10%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (sportowych, hotelowych) do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu liczonej z wyłączeniem powierzchni boisk i innych budowli sportowych ,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie przewiduje się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) tereny oznaczone jako US/ZZ znajdują się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią , obowiązują w ich ustalenia §11 ust. 1 i 2
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Olimpijczyków Starogardzkich,
b) miejsca postojowe – dla nowych obiektów lub rozbudów zwiększających pow. użytkową budynków lub ilość miejsc hotelowych ustala się wymóg dodatkowych miejsc postojowych wg wskaźnika 6 miejsc/10 łóżek hotelowych, 10 msc/1000m2 pow. użytkowej usług, obiektów sportowych;
11) stawka procentowa: 0%.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.20.U1, C2.22.U1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności handlu detalicznego, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej towarzyszącej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) projektowane budynki, budowle, tablice reklamowe i informacyjne nie mogą stanowić przesłon utrudniających ekspozycję panoramy Starego Miasta z punktów i ciągów widokowych wskazanych na rysunku planu – wzdłuż ul. Mickiewicza jak też z ciągów pieszych wzdłuż Hallera w obszarze obowiązującego planu miejscowego oznaczonego symbolem 7
b) pierzeja ulicy Kanałowej wymaga rewaloryzacji, nakaz zharmonizowania rozwiązań projektowych z pierzeją ukształtowaną w sąsiednim terenie C2.24MU.5,U1 przez budynki wskazane w rysunku planu do ochrony;
c) dla nowych budynków lub rozbudów istniejących budynków wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia;
d) nowa zabudowa uzupełniająca powinna nawiązywać pod względem skali, bryły, form architektonicznych do zabudowy historycznej reprezentowanej przez wskazane w rysunku planu budynki chronione, w tym w sąsiedztwie;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wartościowy drzewostan do ochrony ;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół młyński przy Kanałowej- Owidzkiej określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak §9 ust. 13,
b) dla budynków w ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla zabudowy tworzącej pierzeję w terenie C2.22U1 ustala się nakaz, by linia zabudowy była kontynuacją linii zabudowy budynków w ciągu ul. Kanałowej
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 85%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nowowydzielana działka nie mniejsza niż 500m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kanałowej, Olimpijczyków Starogardzkich , dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych
b) miejsca postojowe – dla funkcji usługowych min 2 miejsca/100m2 pow. użytkowej, 10 msc/100 zatrudnionych, min 0,5 miejsca/ 1 mieszkanie
11) stawka procentowa: 0%.

12. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.21.P3, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji- parking ogólnodostępny, z wykluczeniem funkcji towarzyszących uzupełniających, stanowiące jednocześnie dojazd do terenów sportowych C2.17US
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz by teren parkingu projektowany był wraz z zielenią *;*
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejące drzewa do ochrony i zachowania,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół młyński przy Kanałowej- Owidzkiej określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak §9 ust. 13,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny, obowiązują ustalenia §10 ust. 2 i 5 ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) nie dopuszcza się sytuowania budynków,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziałów na odrębne działki budowlane (zakaz nie dotyczy wydzieleń na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej)
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w obszarze śródmiejskim
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kanałowej i Olimpijczyków Starogardzkich,
b) miejsca postojowe – teren w całości przeznacza się na miejsca postojowe wraz z niezbędnym terenem dojazdów oraz zielenią urządzoną towarzyszącą;
11) stawka procentowa: 0%.

13. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.24.MU.5,U1 plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, wielo i jednorodzinnej, usług, w tym w szczególności usług hotelowych, gastronomicznych,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ochronie podlega układ zabudowy historycznej, pozostałości parku, a także pierzeja ul. Kanałowej
b) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne, dla wszelkich przebudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru zabytków,

c) pozostałości parku do ochrony, rewaloryzacji i wzmocnienia odpowiednio komponowaną zielenią,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół młyński przy Kanałowej- Owidzkiej określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak §9 ust. 13;
   b) dla obiektów i zespołów wskazanych do ochrony, figurujących w ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru (zespół Pałacowy Wiecherta przy ul. Kanałowej 21 obejmujący pałac, budynek administracyjny, budynek gospodarczy, bramę) obowiązują ustalenia §9 ust. 2 oraz §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, z zastrzeżeniem dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz położonych w strefie ochrony konserwatorskiej;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – zgodnie z historycznie ukształtowaną linią zabudowy budynków istniejących
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy rozbudowy istniejących budynków oraz nowa zabudowa w zakresie każdorazowo uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
   c) wysokość zabudowy – dopuszczalne nadbudowy wyłącznie za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków ,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma, rozwiązania materiałowe i kolorystyczne wg uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie dawnego założenia parkowego, dla istniejących wydzielonych działek zabudowanych bez zieleni nie ustala się wymaganego minimum pow. biologicznie czynnej;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a)w pasie 1,5 m od rzeki zagospodarowanie zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,
   b) dopuszcza się urządzenie pieszego dojścia do terenów C2.17.US
   c) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kanałowej i Tczewskiej,
   b) miejsca postojowe – ustala się ograniczenie miejsc postojowych do niezbędnego minimum (np. miejsca dla osób niepełnosprawnych, właściciela obiektu, dla części mieszkań), pozostałe miejsca postojowe należy zapewnić na parkingach ogólnodostępnych położonych w zasięgu dogodnego, standardowego dojścia pieszego oraz w pasie drogowym ul. Kanałowej;
11) stawka procentowa: 0%.

14. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.25.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny usług, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej integralnie związanej z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) forma istniejących budynków do zachowania i ochrony, ustala się zakaz nadbudów,
   b) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wymóg uwzględnienia starannie komponowanej zieleni powiązanej z zielenią parku nad Wierzycą;
   c) forma ogrodzenia terenu wymaga uzgodnienia projektu z właściwym konserwatorem zabytków
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: a)teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej m. inn. zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §9 ust. 10;
   b) budynek wskazany na rysunku planu do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – dopuszczalne wyłącznie niewielkie rozbudowy uzgodnione z właściwym konserwatorem zabytków,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (np. garaż, bud. gospodarczy) wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, obowiązują dachy strome o nachyleniu 40- 45stopni;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na odrębne działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Norwida,
   b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca, maksimum 5 miejsc;
11) stawka procentowa: 0%.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.26.P3, U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji- stacja paliw, a także usług komercyjnych typu handel, funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy istniejącego budynku;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:- istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej między innymi zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §9 ust, 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla nowych budynków głównych (usługowych) do 8,0m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1kondygnacja nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, dachy strome o nachyleniach jak dla dachu na istniejącym budynku,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie reguluje się minimalnej wielkości działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę ewentualnych funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd - z ul. Norwida lub z drogi KDD na dz. geod. 132 obr. geod. 14 ,
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się ograniczenie miejsc postojowych do niezbędnego minimum (miejsca dla osób niepełnosprawnych, dla właściciela obiektu, min 1 miejsce dla usług) oraz bilansowanie potrzeb parkingowych uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym sąsiedniej drogi dojazdowej –KDD;
11) stawka procentowa: 0%.

16. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.27.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie śródmiejskiej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, usługi w formie wbudowanej- lokali w budynkach mieszkalnych, dobudowanej lub jako wolnostojące obiekty uzupełniające;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ochronie i zachowaniu podlega układ zabudowy, ewentualne nowe obiekty wymagają wkomponowania z zachowaniem charakterystycznych cech zespołu,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej m. inn. zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §9 ust, 10
   b) teren w granicach wyróżnionego zespołu zabudowy dawnego folwarku, obowiązują ustalenia §9 ust. 5;
   c) dla budynków wskazanych w rysunku planu jako obiekty do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych wolnostojących, ewentualne reklamy na ścianach budynków sytuowane zgodnie z ustaleniami ogólnymi, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, dachy strome o nachyleniu 40-45stopni, z dopuszczeniem naczółków,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) scalenia i podziały nieruchomości wymagają zgód właściwego konserwatora zabytków,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkaniowych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Tczewskiej,
   b) miejsca postojowe – min 0,5 miejsca/ mieszkanie i 1 msc/100m2 pow. użytkowej usługi, nie mniej niż 1 msc dla potrzeb usług;
11) stawka procentowa: 0%.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.28.P2,P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjnej, techniczno-produkcyjnej, przemysłowej, skaldów, magazynów, rzemiosła uciążliwego, handlu hurtowego, budownictwa, z dopuszczeniem funkcji obsługi transportu, funkcje mieszkalne dopuszczalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się uzupełnienie pierzei ul. Tczewskiej nowymi budynkami sytuowanymi kalenicowo względem ulicy
   b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony ulicy postuluje się wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
   c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką budowlaną o ile jest to uzasadnione wymogami racjonalnego zagospodarowania terenu

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejący drzewostan, zwłaszcza wzdłuż ul.Tczewskiej do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej m.inn. zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §9 ust, 10;
   b) zespół budynków mleczarni wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §9 ust, 2
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%, przy czym powierzchnia zabudowy dotyczy także obiektów nie będących budynkami np. wiat (liczona wówczas w rzucie dachu),
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne wysokości budynków, budowli zależne od funkcji i wymogów użytkowych, technologicznych, dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich i pulpitowych, dla nowych budynków sytuowanych wzdłuż ul. Tczewskiej wskazane dachy strome o nachyleniu w przedziale 30-45stopni;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a)powierzchnia minimalna nowowydzielanej działki 500m2, przy czym podziały w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków (mleczarnia) wymagają zgód wojewódzkiego konserwatora zabytków ;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie części terenu jako parkingu wielostanowiskowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulic Tczewskiej, Norwida oraz z wydzielonych z terenu dróg wewnętrznych;
   b) miejsca postojowe – min 10 msc/100 zatrudnionych oraz 10 msc/1000m2 pow. użytkowej usług lub pow. produkcyjnej, w tym dla obiektów hurtowni i o funkcjach magazynowych 4,5msc/ 1000m2 pow. składowej; dla zespołu wpisanego do rejestru zabytków dopuszcza się indywidualnie wg możliwości terenowych kształtowanie wskaźnika, a nawet ograniczenie ilości miejsc do niezbędnego minimum i wykorzystanie w bilansowaniu miejsc postojowych (np. dla pracowników) sytuowanych na sąsiednich terenach w odległościach dogodnego dojścia pieszego bądź w pasie drogowym ul. Norwida;
11) stawka procentowa: 0%.

18. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem C2.29.U1, C2.31.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego, funkcje mieszkalne dopuszczalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej terenu C2.29.U1 wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
   b) dla nowej zabudowy w terenie C2.31.U1 sytuowanej wzdłuż ulicy Tczewskiej – postuluje się kalenicowe ustawienie względem ulicy,
   c) wskazane rewaloryzacja i rekompozycja zabudowy istniejącej usytuowanej w narożniku ulic Norwida-Mickiewicza;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejący drzewostan, zwłaszcza w terenie C2.31.U1 do zachowania i ochrony;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej m.inn. zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §9 ust, 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla nowych budynków sytuowanych wzdłuż ul. Tczewskiej wskazane dachy strome o nachyleniu w przedziale 30-45stopni,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie części terenu jako parkingu wielostanowiskowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Mickiewicza (wyłącznie poprzez istniejące zjazdy), Norwida, Tczewskiej lub z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe -- min 10 msc/ 100 zatrudnionych oraz 10 msc/ 1000m2 pow. użytkowej usług lub pow. produkcyjnej, w tym dla obiektów hurtowni i o funkcjach magazynowych 4,5msc/ 1000m2 pow. składowej;
11) stawka procentowa: 0%.

19. Dla terenów C2.30.P3, C.32.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, stacje paliw płynnych i LPG, parkingi, dopuszczalne funkcje usług handlu detalicznego, gastronomii (bar, restauracja) związane j z funkcja podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z wymogami technologicznymi, ustala się nakaz jednorodnego rozwiązania kolorystycznego dla zespołu obiektów
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej m. inn. zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §9 ust, 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały i scalenia wg ustaleń ogólnych, nie reguluje się powierzchni wydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: szczegółowe warunki zagospodarowania zgodnie z decyzjami środowiskowymi;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Mickiewicza (wyłącznie istniejące zjazdy), z ul. Tczewskiej,
b) miejsca postojowe – minimum 10 miejsc postojowych na terenie każdej ze stacji;
11) stawka procentowa: 0%.

21. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.33.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni- zabytkowy cmentarz wojskowy przy ul. Tczewskiej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, typu ogrodzenia, zieleń, mała architektura dostosowana do historycznego założenia

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz zachowania i pielęgnacji wartościowego drzewostanu, wycinka drzew wyłącznie w przypadkach uzasadnionych potrzebami inwestycji celu publicznego i za zgodą właściwego konserwatora zabytków
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a)teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej m. inn. zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §9 ust, 10;
b) cmentarz w ewidencji zabytków, postulowany do wpisu do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §9 ust. 5;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a)wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych,
b) forma ogrodzenia wymaga uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) wyklucza się sytuowanie budynków,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziałów;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Tczewskiej,
b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

22. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.34.ZE, C2.37.ZE/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren zieleni ekologicznej, naturalnej, w tym ZE/ZZ- w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zieleń do ochrony, ustala się zakaz zabudowy
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: element lokalnej osnowy ekologicznej, obowiązują ustalenia §8 ust. 2
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji- obejmująca **zespół folwarku Starogard Szlachecki** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 10;
b) na fragmencie terenu C2.34.ZE znajduje się obszar ochrony archeologicznej wpisany do rejestru zabytków – cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza oraz osada wczesnośredniowieczna nr 304 archeol. , zasięg obszaru pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na rodzaj przeznaczenia i zakaz sytuowania zabudowy
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) ustala się zakaz zabudowy oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych
b) w terenie ZE/ZZ tj. w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11ust. 1 i 2
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – dla celów pielęgnacyjnych od Tczewskiej poprzez drogę wewnętrzną,
b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

23. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.35.ZD, C2.36.ZD/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ogrodów działkowych, przy czym ZD/ZZ – w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, dopuszcza się sytuowanie parkingów dla potrzeb funkcji podstawowej, dopuszcza się zainwestowanie w postaci altan ogrodowych; dopuszcza się jako uzupełniające funkcje zieleni publiczne;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) fragment terenu C2.36.ZD/ZZ znajduje się w granicach postulowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu Doliny Wierzycy,
   b) teren stanowi element lokalnej osnowy ekologicznej do zachowania, ochrony i wzmocnienia;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a)teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogard Szlachecki, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 10;
   b) w północnym fragmencie terenu znajduje się obszar ochrony archeologicznej wpisany do rejestru zabytków – cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza oraz osada wczesnośredniowieczna nr 304 archeol., zasięg obszaru pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) powierzchnia zabudowy altany ogrodowej nie większa niż 25m2, dla budynków pomocniczych ogrodów typu świetlica, magazyn, węzeł sanitarny, obiekt socjalny powierzchnia nie większa jak 150m2,
   c) wysokość zabudowy maksymalnie 5m, jedna kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- dachy strome o nachyleniu 12-45stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) dopuszcza się wyznaczenie i urządzenie ścieżki pieszo-rowerowej prowadzącej w kierunku historycznego cmentarza przy Tczewskiej oznaczonego symbolem C2.33.ZC;
   b) dla terenu w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ZD/ZZ obowiązują ustalenia §11 ust. 1 i 2
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Tczewskiej poprzez ul. Przy Młynie oraz poprzez ciąg KDW od strony ul. Tczewskiej;
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych wyłącznie dla użytkowników ogrodów, nie ustala się wymaganego minimum ilości miejsc, wskazane 3 miejsca /10 ogrodów;
11) stawka procentowa: 0%.

24. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.38 ZP/ZZ, C2.111.ZP/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej wzdłuż Wierzycy, związane z ul. Przy Młynie, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, z dopuszczeniem sytuowania ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do ogrodów działkowych C2.35.ZD
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejąca zieleń do uporządkowania i pielęgnacji
   b) ustala się wymóg wyposażenia w małą architekturę realizowana wg kompleksowego projektu zagospodarowania, dopuszcza się sytuowanie kładki pieszo-rowerowej przez rzekę łączącej z terenem C2.41.U1,MW1
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ochronie i pielęgnacji podlega wartościowy drzewostan, teren stanowi element chronionej lokalnej osnowy ekologicznej, obowiązują ustalenia §8 ust.2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogard Szlachecki, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się zakaz sytuowania budynków,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust. 1 i 2;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Tczewskiej poprzez drogę KDD;
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, nie ustala się wymaganej liczby miejsc;
11) stawka procentowa: 0%.

25. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.39.P2,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny budownictwa, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej, obsługi komunalnej, obsługi komunikacji (baza transportu komunikacji publicznej), parkingi, garaże, dopuszcza się zakładowe stacje paliw dla obsługi baz transportu oraz obiekty związane z naprawą pojazdów; funkcje mieszkaniowe dopuszczalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością (np. mieszkanie służbowe stróża); wyklucza się funkcje nie do pogodzenia z zabytkowym charakterem przestrzeni dawnego folwarku;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ochronie podlega zespół zabudowy dawnego folwarku, w granicach wskazanych na rysunku planu jako granice zespołu o wartościach historycznych,
   b) rewaloryzacji wymagają istniejące budynki i zagospodarowanie terenu,
   c) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony ul. Tczewskiej oraz wzdłuż terenów ogrodów działkowych ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
   d) dla nowych budynków sytuowanych wzdłuż ul.Tczewskiej wskazane kalenicowe ustawienie względem drogi, nawiązujące do historycznego układu budynków dawnego zespołu folwarcznego,
   e) ustala się nakaz docelowego przeniesienia funkcji oraz obiektów dysharmonijnych (w szczególności związanych ze zbieraniem surowców wtórnych, magazynowaniem na wolnym powietrzu elementów po demontażu pojazdów itp.) poza granice chronionego konserwatorsko obszaru, zwłaszcza poza granice dawnego folwarku Starogard Szlachecki; obecne dysharmonijne zagospodarowanie i użytkowanie terenu dawnego folwarku dopuszcza się wyłącznie na okres tymczasowy do 10 lat;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogard Szlachecki, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 10;
   b) dla budynków i zespołu wskazanych na rysunku planu, figurujących w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 5 i 7 (dla zespołu folwarcznego z dworem Tczewska 22);
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%, przy czym powierzchnia zabudowy dotyczy także obiektów nie będących budynkami np. wiat (liczona wówczas w rzucie dachu),
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich, wzdłuż ul. Tczewskiej wskazane dachy strome o nachyleniach 30-45stopni;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna nowowydzielana działka o pow. 1000m2
b) podziały w granicach chronionego zespołu dawnego folwarku wymagają zgody właściwego konserwatora zabytków;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza C2.33.ZC, obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Tczewskiej oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – dla samochodów osobowych min. 10 msc/ 100 zatrudnionych, 10m2 pow. użytkowej usług lub pow. produkcyjnej, dla hurtowni i magazynów 4,5 msc/1000m2 pow.składowej, dla innych pojazdów –odpowiednio do potrzeb i zakładanego programu użytkowego;
11) stawka procentowa: 0%.

26. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.40.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem sytuowania miejsc parkingowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogard Szlachecki, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) ustala się zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 6 a);
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z Tczewskiej poprzez drogę KDD prowadzącą do bazy komunikacji publicznej usytuowaną w terenie C2.39.P2,P3;
b) miejsca postojowe – nie reguluje się minimalnej wymaganej liczby miejsc;
11) stawka procentowa: 0%.

27. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.41.U1,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu:
a) tereny usług, w tym handlowych oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, usługi w postaci lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne lub w postaci odrębnych budynków; wraz z infrastrukturą techniczną w tym parkingami (dopuszcza się także parkingi podziemne i kubaturowe wielopoziomowe),
b) preferowane usługi: pracownie artystyczne, biura, usługi kultury, edukacji, obsługa turystyki (hotel, pensjonat itp.), usługi rozrywki, rekreacji i sportu (kluby fitnes, SPA, usługi kosmetyczne, itp), ochrony i opieki zdrowotnej, obiekty konferencyjne, kongresowe, wystawiennicze, handel detaliczny, itp.
c) wyklucza się funkcje produkcyjne, niektóre z usług, takie jak: stacje paliw, bazy budowlane, bazy transportowe, magazyny, handel hurtowy, obiekty obsługi i naprawy pojazdów, w tym parkingi

(parkowanie wyłącznie dla obsługi przedmiotowej nieruchomości), ponadto wyklucza się: lokalizację funkcji uciążliwych i znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się adaptację istniejących zabytkowych obiektów na nowe funkcje oraz rozbiórki budynków i budowli nie przedstawiających wartości kulturowych, estetycznych ani technicznych pod warunkiem uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków skali przebudowy lub możliwości rozbiórki
   b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku dawnego młyna (najstarszy obiekt w zespole) na funkcje usługowo-handlowo-mieszkaniowe, w tym mieszkalnictwa zbiorowego, ustala się jednocześnie nakaz rewaloryzacji bryły i detalu historycznego, zgodnie ze wskazaniami wojewódzkiego konserwatora zabytków,
   c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania dawnej płatkarni na funkcje usługowo-mieszkalne, dopuszcza się jego nadbudowę, pod warunkiem uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków; wymagane wykazanie w studium krajobrazowym i wysokościowo-przestrzennym iż planowana nadbudowa nie będzie stanowiła dysonansu w widoku z wskazanego na rysunku planu ciągu widokowego z ul. Mickiewicza, punktu widokowego na ul. Tczewskiej oraz z ul. Kanałowej, dominującymi w zespole młyna muszą pozostać obiekty zabytkowe; młyn i płatkarnia
   d) dopuszcza się uzupełnienie zespołu nową zabudową pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w istniejący zespół oraz w naturalną konfigurację terenu,
   e) wymagane sporządzenie kompleksowego opracowania projektowego obejmującego całość zespołu, w tym budynku mieszkaniowego wielorodzinnego usytuowanego bezpośrednio przy rzece – na dz. geod. 10/1 i 11/1,
   f) wymagane studium pierzei od strony ul. Tczewskiej i Owidzkiej, a także studium widoku od strony rzeki,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejący wartościowy drzewostan do zachowania i ochrony; wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami odrębnymi (prawo wodne);
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren dawnego zespołu młyńskiego, figurujący w ewidencji zabytków, postulowany do wpisu do rejestru zabytków , obowiązują ustalenia §9 ust. 5; mur od ul. Owidzkiej;
   b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół młyński przy Kanałowej-Owidzkiej** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 13;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych wolnostojących i reklam na ogrodzeniach ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg dla nowych budynków wg przepisów odrębnych (zgodnie z ustawą o drogach publicznych), dla istniejących budynków co do zasady jak w stanie istniejącym , przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, zadaszenia, okapy, wykusze, schody zewnętrzne, podesty itp., inne części budynku w zależności od uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,

c) wysokość zabudowy:
   -wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc do kalenicy głównej dla budynku dawnego młyna jak w stanie istniejącym;
   -wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub do kalenicy głównej) dla budynku dawnej płatkarni: jak w stanie istniejącym najwyższej części dawnej płatkarni; dopuszcza się zwiększenie wysokości w zależności od wyników opracowania przez inwestora studium wysokościowo-przestrzennego, które będzie podstawą do uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   -wysokość planowanej zabudowy wzdłuż rzeki Wierzycy: maksymalnie 12m,
   -wysokość dawnej stolarni: jak w stanie istniejącym +/- 50 cm,
   -wysokość dla zabudowy wzdłuż ul.Owidzkiej – maksymalnie 12m przy czym ustala się wymóg, by wysokość bezwzględna (w metrach npm) dla budynków wzdłuż ul. Owidzkiej była mniejsza od wysokości bezwzględnej obiektów zabytkowych zespołu,
   -wysokość innych budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych;

   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 15% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić przepisy prawa wodnego dotyczącego sytuowania budynków i budowli nad brzegiem rzeki;
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Tczewskiej i Owidzkiej lub z wydzielonych dróg wewnętrznych;
b) dopuszcza się dojście piesze i dojazd rowerowy poprzez mostek na rzece Wierzycy z terenu C.2.38 ZP/ZZ,
c) miejsca postojowe – minimum 0,5 miejsca/ 1 mieszkanie, min 10miejsc/ 100 zatrudnionych oraz min 10miejsc/ 1000m2 pow. użytkowej usług dla użytkowników usług, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla zatrudnionych i użytkowników usług z uwzględnieniem sytuowania części miejsc (pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych np. wg zagwarantowanych umów z właścicielami takich terenów) na pobliskich parkingach ogólnodostępnych usytuowanych w odległości dogodnego dojścia pieszego, w tym na cz. dz.nr 195/8 obr.14 i cz. dz.nr 196 obr.14;
11) stawka procentowa: 30%.

28. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.42.ZP, C2.112.ZP/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, parkowej, w tym dawne założenie cmentarza ewangelickiego z nieistniejącym mauzoleum rodziny Wiechertów; w ramach przeznaczenia dopuszcza się zagospodarowanie związane z podstawową funkcją terenu w formie małej architektury, altan, ścieżek pieszych i rowerowych; przy czym ZP/ZZ- teren zieleni parkowej w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz maksymalnej ochrony obecnego ukształtowania rzeźby terenu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji zabytkowego drzewostanu
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespól zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
b) dawny cmentarz figurujący w ewidencji zabytków, podlega ochronie, obowiązują ustalenia §9 ust. 5;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – wyłącznie altany parkowe,
c) wysokość zabudowy do 5 m,
d) geometria dachów- dowolne,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały i scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków ;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym jako ZP/ZZ obowiązują ustalenia §11 ust. 1 i 2.;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Owidzkiej,
b) miejsca postojowe - ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

29. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.43.U1,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny usług komercyjnych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; usługi realizowane jako lokale w budynku mieszkaniowym lub jako odrębne budynki, z zielenią towarzyszącą;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się ochronę i rewaloryzację budynku wskazanego na rysunku planu , stanowiącego część dawnego założenia folwarku,
   b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony ul. Tczewskiej zachować, ochronić i pielęgnować teren zieleni;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji wartościowego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogard Szlachecki, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 10; teren stanowi część dawnego założenia folwarku - obowiązują ustalenia §9 ust. 5;
   b) dla budynku wskazanego jako chroniony proponowany do wpisu do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 5 i 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych wolnostojących w części terenu stanowiącej skwer zielony od strony ul.Tczewskiej;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Tczewskiej- nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, strome o nachyleniu 30-45stopni, z dopuszczeniem naczółków, lukarn;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział wg uzgodnień konserwatora;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania urządzenie terenu poza obszarem obecnie zabudowanym jako teren zieleni z parkingami;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Tczewskiej oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe –
      - dla istniejącego budynku wielorodzinnego dopuszcza się parkowanie ograniczone do niezbędnego minimum (miejsca dla osób niepełnosprawnych, do 3 miejsc łącznie) oraz bilansowanie potrzeb z wykorzystaniem sąsiedniego parkingu ogólnodostępnego;
      - dla usług i mieszkań nowoprojektowanych min. 0,5 miejsca/ 1 mieszkanie, 10msc/ 1000m2 pow. użytkowej usług;
11) stawka procentowa: 0%.

30. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.44.P2,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej oraz tereny obsługi komunikacji- baza firmy transportowej, stacja paliw, wykluczone funkcje mieszkalne; dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu warsztatów naprawczych i obsługi własnych środków transportu, parkingów i placów postojowych, magazynów przeładunkowych, dopuszcza się sytuowanie usług i drobnej wytwórczości, salonu samochodowego z serwisem itp.;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w części terenu stanowiącej fragment dawnego założenia cmentarza ustala się wymóg maksymalnego zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wszelkie prace budowlane w sąsiedztwie istniejącego drzewostanu dawnego założenia cmentarza należy prowadzić w sposób jak najmniej szkodzący istniejącym drzewom, zgodnie z przepisami art. 82.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11;
   b) fragment północno zachodni terenu stanowi część dawnego założenia cmentarza przy ul. Owidzkiej- ustala się wymóg ochrony historycznej zieleni i wkomponowania jej w zagospodarowanie i urządzenie terenu;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, od strony historycznego założenia cmentarza –jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki/terenu,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania urządzenie jako parkingu i placu postojowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Owidzkiej i z planowanej drogi „Nowa Jabłowska” – KDZ;
   b) miejsca postojowe – min. 10 miejsc /100 zatrudnionych;
11) stawka procentowa: 0%.

31. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.45.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, nauki, dla dz. geod. 255/1 obr. 16 dopuszcza się funkcje mieszkalne (zabudowa wielorodzinna);
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony i wzbogacenia zieleni towarzyszącej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7,
   b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących, dla hali sportowej forma dachu dowolna;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki lub Przejezdnej,
b) miejsca postojowe – 20miejsc/ 100 zatrudnionych dla funkcji usługowych, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych; dla funkcji mieszkaniowych – min. 0,5 miejsca/ 1 mieszkanie;
11) stawka procentowa: 0%.

32. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.46.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielo i jednorodzinnej, usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki; z dopuszczeniem sytuowania zespołu garaży oraz parkingów ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Kościuszki do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7,
c) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych, zwłaszcza od strony ul.Kościuszki,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od strony ul. Kościuszki – stanowiące kontynuację linii zabudowy budynków wskazywanych do ochrony w ciągu tej ulicy, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, wzdłuż ul. Kościuszki dachy strome o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-45stopni, ustawione kalenicowo względem ulicy Kościuszki, dla budynków towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze dopuszcza się dachy płaskie,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20 % powierzchni, a dla zabudowy wielorodzinnej na min. 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 450m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki, Przejezdnej, Owidzkiej i z dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – min 0,5 miejsca/ 1 mieszkalnie oraz min 10msc/1000m2 pow. użytkowej usług;

11) stawka procentowa: 0%.

33. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.47.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, budownictwa, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej, rzemiosła, z dopuszczeniem zabudowy usługowej w tym o pewnej uciążliwości, z dopuszczeniem sytuowania obiektów usługowych z zakresu handlu lub gastronomii związanych z funkcją podstawową terenu bądź obiektu, parkingów i garaży, funkcja mieszkalna dopuszczalna wyłącznie jako integralnie związana z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych wymagany w urządzeniu terenu pas zieleni izolacyjnej wielopiętrowej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy terenu mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej (w terenach C2.46.MU.5 i C2.48.MU.5 oraz C2.57.MU.5)
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
   b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków - do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie reguluje się wysokości budowli i urządzeń związanych z rozwiązaniami technologicznymi prowadzonych działalności,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, dla budynków dowolne- dostosowane do potrzeb technologicznych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącą stację transformatorową,

b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kościuszki, Owidzkiej oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe -- min 10msc/1000m2 pow. użytkowej usług; dla obiektów magazynowych min 4,5 msc/ 1000m2 pow. składowej, dla zatrudnionych min. 10msc/ 100 zatrudnionych;
11) stawka procentowa: 0%.

34. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.48.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielo i jednorodzinnej, usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ul. Owidzkiej do rewaloryzacji, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,
   b) zieleń w głębi działek do ochrony i zachowania;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków - do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7,
c) ustala się nakaz ochrony historycznego podziału parcelacyjnego
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Owidzkiej - jak dla istniejących budynków wskazywanych do ochrony,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków sytuowanych w głębi parcel,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna wydzielana działka o powierzchni 450m2, podział z zachowaniem historycznych granic parcel ;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Owidzkiej oraz z wydzielonych dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe –min 0,5 miejsca/1 mieszkanie, min 10 miejsc/1000m2 pow. użytkowej usług
11) stawka procentowa: 0%.

35. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.49.ZP, C2.50.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, zieleń dawnego cmentarza (teren C2.49.ZP), z dopuszczeniem zagospodarowania w postaci małej architektury, ścieżek, a w terenie C2.50.ZP także obiektów i urządzeń rekreacyjnych oraz budynków obsługujących funkcję podstawową (np. toalety, świetlica itp.);
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) przy realizacji zagospodarowania należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejącej konfiguracji terenu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji wartościowego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
b) teren C2.49ZP- dawny cmentarz ewangelicki Owidzka 10- nakaz rewaloryzacji i zmiany w park, z zachowaniem i odpowiednim wyeksponowaniem nagrobków, pamiątek itp. w postaci np. lapidarium, projekt zagospodarowania i rewaloryzacji wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny stanowią przestrzenie publiczne w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –powierzchnie zabudowy budynków, budowli (np. wiat) do 50m2,
c) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, do 5m ,
d) geometria dachów- dowolne,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 85% powierzchni;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków;

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

a) przy zagospodarowaniu i zabudowie uwzględnić zasady dotyczące terenów o spadkach powyżej 12% - zawarte w §12 ust. 7,

b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dot. miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Owidzkiej oraz z ul. Kościuszki poprzez nowoprojektowana drogę KDD,
   b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych;

11) stawka procentowa: 0%.

36. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.51.MU.5, C2.52.MU.5, C2.53.MU.5, C2.54.MU.5, C2.57.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielo i jednorodzinnej, usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się nakaz ochrony i rewaloryzacji pierzei ulicznych ulicy Kościuszki oraz ul.Sobieskiego (teren C2.51.MU.5), dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tych pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,
   b) ustala się nakaz ukształtowania fragmentu pierzei ulicznej wzdłuż Kościuszki (teren C2.54.MU.5 oraz teren C2.57.MU.5) oraz wzdłuż Sobieskiego (teren C2.53.MU.5) w miejscach wskazanych na rysunku planu, w tym na dz. geod. 82/4 obręb 16 ,
   d) wskazana rewaloryzacja budynków dawnej szkoły przy Kościuszki,
   e) w terenie C2.52.MU5 w zagospodarowaniu i zabudowie nowych działek (dotąd niezabudowanych) zachować zasadę sytuowania budynku w głębi parceli w otoczeniu ogrodu,
   f) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
   g) dopuszcza się sytuowanie budynków w linii pierzei ul. Kościuszki na dz. geod. 82/4 obręb 16

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się wymóg ochrony i pielęgnacji wartościowego drzewostanu, zwłaszcza od strony ul. Owidzkiej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
   b) budynki i zespoły wskazane w rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków oraz postulowane do wpisu do rejestru zabytków – do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia §9 ust. 5 i 7,
   c) na fragmencie terenu C2.54.MU.5 znajduje się obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulic Kościuszki, Sobieskiego dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) dla pierzei ulicznych Kościuszki i Sobieskiego linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony, z dopuszczeniem cofnięcia części elewacji (do 40%), dla pozostałych pierzei linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych; w terenach C2.54.MU.5 oraz C.2.53.MU.5 -linie zabudowy nieprzekraczalne w głębi parceli-jak na rysunku planu; dla terenów C2.51.MU.5 i C2.52.MU.5- nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Owidzkiej jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego , nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych sytuowanych w budynkach bezpośrednio przy ulicach przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
dla terenu C2.53.MU.5 dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania i zabudowy wykorzystywanie terenu jako parkingu bez sytuowania budynków, dla pozostałych terenów ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki, Sobieskiego, Owidzkiej a także z terenu parkingu C2.56.P3 i dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe –dla nowych realizacji minimum 0,5 miejsca/1 mieszkanie, 10miejsc/1000m2 pow. użytkowej usługi, dla zabudowy istniejącej lub poddawanej adaptacjom, przebudowom dopuszcza się ograniczenie ilości miejsc postojowych do niezbędnego minimum (np. dla osób niepełnosprawnych, dla właściciela obiektu, min 1 miejsce na usługę) oraz bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem możliwości wykorzystania miejsc w pasie drogowym sąsiednich ulic lub na innym terenie w odległości dogodnego dojścia pieszego (pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych);
11) stawka procentowa: 0%.

37. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.55.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z zakresu usług oświaty i wychowania, szkoła
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz ochrony i rewaloryzacji zespołu zabudowy historycznej, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,
b) ustala się nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą powiększonego terenu działki szkolnej;
c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się wymóg ochrony i pielęgnacji wartościowego drzewostanu,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
b) budynki i zespoły wskazane w rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków oraz postulowane do wpisu do rejestru zabytków – do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia §9 ust. 5 i 7,
c) n fragmencie terenu znajduje się obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 8
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
Dla terenu C2.53.MU5 dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania i zabudowy wykorzystywanie terenu jako parkingu bez sytuowania budynków, dla pozostałych terenów ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki, Sobieskiego, Owidzkiej a także z terenu parkingu C2.56.P3 i dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe –dla nowych realizacji minimum 0,5 miejsca/1 mieszkanie, 10miejsc/1000m2 pow. użytkowej usługi, dla zabudowy istniejącej lub poddawanej adaptacjom, przebudowom dopuszcza się ograniczenie ilości miejsc postojowych do niezbędnego minimum (np. dla osób niepełnosprawnych, dla właściciela obiektu, min 1 miejsce na usługę) oraz bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem możliwości wykorzystania miejsc w pasie drogowym sąsiednich ulic lub na innym terenie w odległości dogodnego dojścia pieszego (pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych);
11) stawka procentowa: 0%,

38. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.56.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji – parking ogólnodostępny, dojazd i dojście do terenów sąsiednich
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejący budynek usługowy-handlowy dopuszcza się do rozbiórki, zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania nowych budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się użytkowanie istniejącego budynku usługowego do czasu jego rozbiórki, przy czym nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy obiektu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Sobieskiego,
b) miejsca postojowe –teren w całości przeznacza się na parking, wymóg realizacji maksymalnie dużej liczby miejsc postojowych przy uwzględnieniu niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwości zapewnienia dojazdu i dojścia do sąsiednich działek pozbawionych dostępu bezpośredniego do dróg publicznych;
11) stawka procentowa: 0%.

40. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.58.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony zachodniej oraz od strony ul. Jabłowskiej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 500m2, podział prostopadle do istniejącego podziału geodezyjnego , nowe działki w głębi terenu
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kościuszki oraz z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca/ 1 dom;
11) stawka procentowa: 0%.

41. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.59.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, usługi w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
   b) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Jabłowskiej i z ul. Pomorskiej,
   b) miejsca postojowe –minimum 1 miejsce/1 mieszkanie i min 1 miejsce/usługę;
11) stawka procentowa: 0%.

42. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.60.U1,MU.5 (P2) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, w okresie tymczasowym budownictwa, handlu hurtowego, usług rzemiosła;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Kościuszki do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w sąsiednich terenach;
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, wzdłuż pierzei ul. Kościuszki dachy strome ustawione kalenica równolegle do frontu, w głębi parcel dopuszcza się dachy płaskie;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
   b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się w okresie do 5 lat od uchwalenia planu utrzymanie funkcji dotychczasowych z zakresu budownictwa, handlu hurtowego, rzemiosła;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kościuszki, ew. z dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe –minimum 1 miejsce/1 mieszkanie dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

43. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.61.MU.5, C2.62.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Kościuszki do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w sąsiednich terenach;
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
   c) w miejscu wskazanym na rysunku planu w terenie C2.61.MU.5 nakaz uzupełnienia pierzei ulicy Kościuszki;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulic Kościuszki oraz Pelplińskiej, dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) dla pierzei ulicznych Kościuszki linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony, z dopuszczeniem cofnięcia części elewacji (do 40%), linie zabudowy od ul. Pelplińskiej jak na rysunku planu w odl. 6m, linie zabudowy nieprzekraczalne od nowoprojektowanych dróg jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%, a dla dz. geod. 153/5- do 75%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki, dla dz. 153/5 nie ustala się wymaganej powierzchni biologicznie czynnej;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki, Pelplińskiej, nowoprojektowanych dróg KDD oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

44. Dla terenów oznaczonych symbolem, C.63.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Pelplińskiej do ochrony i zachowania, dla nowych obiektów oraz rozbudów, przebudów wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków;
b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Pelplińskiej, dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) dla pierzei ulicy Pelplińskiej i Pomorskiej linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony, linie zabudowy nieprzekraczalne od nowoprojektowanych dróg jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego , nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Pelplińskiej, Pomorskiej, nowoprojektowanych dróg KDD,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie, dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

45. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.64.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, kultury, administracji, biur, drobnych usług; funkcje dopuszczalne uzupełniające- mieszkaniowe; dopuszcza się sytuowanie parkingu ogólnodostępnego
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla zabudowy wzdłuż ul. Pomorskiej wymagane studium pokazujące projektowane obiekty w kontekście otoczenia, z uwzględnieniem widoku z punktu przy ul.Pomorskiej, wskazanego na rysunku planu;
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Pomorskiej dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Pomorskiej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek,
b) wskazane scalenie działek; warunki scalenia i ponownego podziału wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Pomorskiej, nowoprojektowanych dróg KDD,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

46. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.65.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, z dopuszczeniem sytuowania miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Kościuszki do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w sąsiednich terenach;
b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej jak 3m od granicy z sąsiednią dz. budowlaną oraz bezpośrednio w granicy sąsiednich działek budowlanych, a także w formie zabudowy zwartej; dopuszcza się podpiwniczenie,
c) dla dz. geod. 260 - nakaz projektowania nowej zabudowy wzdłuż ulicy KDW łączącej ul. Pomorska z Kościuszki, z nieprzekraczalną linią zabudowy w linii rozgraniczającej drogę KDW oraz w odl. 6m od granicy z terenem C2.66.MW.1- jak na rysunku planu; z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych (zgodnie z definicją - §5 pkt 32),
d) wskazane dla nowej zabudowy nawiązanie do charakterystycznych cech zabudowy historycznej usytuowanej w pierzei ulicy Kościuszki (np. gzymsy, artykulacja pionowa i pozioma elewacji frontowej itp.),
e) utrzymać historyczny sposób lokalizacji zabudowy w kwartale- budynki na zapleczu zabudowy południowej pierzei ulicy Kościuszki zorientowane w kierunku północ-południe- jak historyczne oficyny;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Kościuszki oraz w nowoprojektowanej pierzei wzdłuż drogi KDW dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy- dopuszcza się sytuowanie budynków w linii rozgraniczającej ulicę Kościuszki, dla dz. geod. 260 obręb 16 w linii rozgraniczającej ulicę KDW- (tj. w granicy dz. geod. 226/25 obr 16) oraz w odl. 6m od granicy z terenem C2.66.MW.1-jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 80%, a dla dz. 260 obr 16 pow. zabudowy nie może przekroczyć 1500m2;
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych sytuowanych wzdłuż Kościuszki do 15m, dla pozostałych do 11m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla dz. geod. 260 obręb 16 ustala się wysokość do najwyższej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy do 16m,
d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel; dla dz. geod. 260 obręb 16 – dachy dowolne;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki, a dla dz. geod. 260 obręb 16- nie ustala się wymaganej powierzchni biologicznie czynnej
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki, dróg wewnętrznych w tym osiedla Pomorska oraz KDW łączącej ul.Pomorską z Kościuszki,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych; a dla dz. geod. 260 obręb 16 – nie ustala się wymaganej liczby miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

47. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.66.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe wbudowane bądź projektowane jako oddzielne budynki, zieleń urządzoną, parkingi dla obsługi funkcji podstawowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się dobudowy obiektów usługowych do istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
   b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej - obejmująca zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy- od dróg wg przepisów odrębnych
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 20m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki usługowe - wysokość do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) wg ustaleń ogólnych,
b) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek 500m2,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
    a) dojazd – z ul. Pelplińskiej, oraz z Pomorskiej i Kościuszki poprzez drogi wewnętrzne;
    b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

48. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.67.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ochronie podlega pierzeja ulicy Pelplińskiej, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
   b) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla nowych budynków wskazane zachowanie linii zabudowy wyznaczonej przez zabudowę historyczną
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, wskazane strome o nachyleniu połaci w przedziale 35-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, nie ustala się minimalnej powierzchni dla nowowydzielanych działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Pelplińskiej oraz dróg wewnętrznych sąsiedniego osiedla mieszkaniowego,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

49. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.68.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, w szczególności usług handlu, gastronomii, usług administracyjno-biurowych i innych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej, usług hotelowych; dopuszczalne funkcje- zieleń urządzona, parkingi
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla nowych obiektów wzdłuż pierzei ul. Kościuszki wymagane studium pierzei ulicy pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w sąsiednich terenach (wymagany co najmniej ciąg pokazujący pierzeję ul. Kościuszki z działką Sądu i budynkiem na dz. geod. 230/3)
b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
c) nakaz projektowania nowej zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych (zgodnie z definicją - §5 pkt 32) – dla dz. 259 obr 16 nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy Kościuszki oraz w granicy z dz. 226/25
d) nakaz urządzenia zieleni w pasie terenu wzdłuż muru aresztu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej - obejmująca **zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
b) budynek wskazany na rysunku planu figurujący w ewidencji zabytków - do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Kościuszki oraz w nowoprojektowanej pierzei wzdłuż drogi KDW dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- dopuszcza się sytuowanie budynków w linii rozgraniczającej ulicę Kościuszki oraz ulice KDW;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 90%, a dla dz. geod. 259 obr. 16 pow. zabudowy liczona w obrysie murów parteru do 700m2
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych sytuowanych wzdłuż ul. Kościuszki do 18m, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie wyżej jak 15m; dla pozostałych budynków – wysokość do 11m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, gabaryt i wysokości nowej zabudowy zbliżone do historycznej zabudowy w pierzei ulicy Kościuszki; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 1m npt, dopuszcza się podpiwniczenie;
d) geometria dachów - dachy dowolne, wskazane nawiązujące do zabudowy wzdłuż dz. nr 226/5 obr. 16; dopuszcza się świetliki, okna połaciowe, lukarny itp. elementy;
e) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wg ustaleń ogólnych, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki, dróg wewnętrznych w tym KDW łączącej ul. Pomorską z Kościuszki ,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych; a dla dz. 259 obręb 16 wymaganej ilości miejsc postojowych nie określa się;
11) stawka procentowa: 0%.

50. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.69.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, zespól sadu rejonowego i aresztu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Kościuszki – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej - obejmująca **zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
b) budynek wskazany na rysunku planu figurujący w ewidencji zabytków - do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7,
c) zasady ochrony zespołu i obiektów wskazywanych do ochrony, w ewidencji zabytków, w tym postulowanych do wpisu do rejestru zabytków wg §9 ust. 5
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) parametry i wskaźniki wg uzgodnień konserwatorskich
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kościuszki i Pomorskiej,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

51. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.70.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, z zakresu usług o charakterze publicznym, szkoła muzyczna;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Kościuszki – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej - obejmująca **zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 11,
   b) zasady ochrony zespołu i obiektów wskazywanych do ochrony, w ewidencji zabytków, w tym postulowanych do wpisu do rejestru zabytków wg §9 ust. 5
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) parametry i wskaźniki wg uzgodnień konserwatorskich
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kościuszki,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się ograniczeni miejsc postojowych do niezbędnego minimum (dla potrzeb osób niepełnosprawnych), miejsca postojowe dopuszcza się sytuować w innym terenie, w zasięgu dogodnego dojścia pieszego, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

52. Dla terenów oznaczonych symbolem C.2.71.P3, C2.72.P3, C2.110.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji –parking ogólnodostępny, dopuszcza się lokalizację przystanku taxi,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren C2.72.P3 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11
   b) teren C2.71.P3 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji- obejmująca **zespół folwarku Starogard Szlachecki** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 10;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z przyległych dróg publicznych,
   b) miejsca postojowe –teren w całości przeznacza się na parking, wymóg realizacji maksymalnie dużej liczby miejsc postojowych przy uwzględnieniu niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej;
11) stawka procentowa: 0%.

53. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.73.ZP, C2.74.ZP, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejący wartościowy drzewostan do ochrony i zachowania,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 11;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków ;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
    a) dojazd –do celów pielęgnacyjnych od dróg wewnętrznych osiedla
    b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania
11) stawka procentowa: 0%.

54. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.75.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Kościuszki, Chojnickiej do rewaloryzacji i uzupełnienia (w szczególności narożnik ulicy Chojnicka-Lubichowska), dla nowych obiektów wzdłuż tych pierzei wymagane studium pierzei ulicy, pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w sąsiednich terenach
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
   c) nakaz projektowania nowej zabudowy z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych (zgodnie z definicją - §5)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej** rewitalizacji urbanistycznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
   b) budynek wskazany na rysunku planu figurujący w ewidencji zabytków - do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7
   c) w terenie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Kościuszki, Lubichowska, Chojnicka dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy- dopuszcza się sytuowanie budynków w linii rozgraniczającej ulicę Kościuszki oraz Chojnicką;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 70%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kościuszki, Chojnickiej, Lubichowskiej,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

55. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.76.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, zespól straży pożarnych
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Kościuszki i Lubichowskiej – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu , obowiązują ustalenia §9 ust. 15,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linia zabudowy –wg przepisów odrębnych
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kościuszki i Lubichowskiej,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

56. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.77.MU.5, C2.79.MU.5, C2.86.MU.5, C2.108.MU.5, C2.109.MU.5/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, przy czym MU5/ZZ- w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Chojnickiej do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w gminnej ewidencji zabytków, usytuowanych w sąsiednich terenach; dopuszcza się wjazdy i wejścia (w tym bramowe) w głąb parcel;
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
   c) w miejscu wskazanym na rysunku planu w terenie C2.79.MU.5 oraz w terenie C2.77.MU.5, C2.86.MU.5 nakaz uzupełnienia pierzei ulicy Chojnickiej;
   d) dla dz. geod. 370 wskazana rekompozycja lub wymiana istniejącej zabudowy;

e) w miejscach wskazanych na rysunku planu wskazana estetyzacja elewacji istniejących budynków;

f) postuluje się likwidację budynków tymczasowych, gospodarczych, garażowych, o nietrwałej konstrukcji i niskich walorach estetycznych, położonych na zapleczach istniejącej zabudowy tworzącej pierzeję ul. Chojnickiej;

g) ustala się nakaz utrzymania tradycyjnej organizacji przestrzeni i charakteru zabudowy, wskazane utrzymanie zróżnicowania wysokościowego budynków tworzących pierzeję uliczną;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: fragment terenu w granicach planowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu- dla tej części ustala się zakaz sytuowania budynków ;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej** obowiązują ustalenia §9 ust. 14,

b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków i wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust.7

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Chojnickiej dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji

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

a) dla pierzei ulicznych ul. Chojnickiej linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony, z dopuszczeniem cofnięcia części elewacji (do 40%); od strony projektowanej drogi wewnętrznej KDW nieprzekraczalna linia zabudowy w odl. 2m od linii rozgraniczającej drogę, jak na rysunku planu;

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 80%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, przy czym dla dz. geod. 370 wysokość zabudowy powinna uwzględniać istniejące okna w ścianie budynku usytuowanego na dz. geod. 369, a dla zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej KDW zabudowa o wysokości maksimum 9m,

d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego , nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;

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

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,

b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego,

c) tereny wskazane do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

d) uwzględnić w zagospodarowaniu terenu C2.109.MU.5/ZZ wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,

e) w terenie C2.109.MU.5/ZZ granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z ul. Chojnickiej i Lubichowskiej (w tym poprzez ustanowione służebności w terenie C2.78.U1) oraz z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,

b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt. 1; dopuszcza się ograniczenie miejsc do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;

11) stawka procentowa: 0%.

57. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.77.MU.5, C2.79.MU.5, C2.86.MU.5, C2.108.MU.5, C2.109.MU.5/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, przy czym MU.5/ZZ- w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Chojnickiej do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w sąsiednich terenach;
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
   c) w miejscu wskazanym na rysunku planu w terenie C2.79.MU.5 oraz w terenie C2.77.MU.5, C2.86.MU.5 nakaz uzupełnienia pierzei ulicy Chojnickiej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: fragment terenu w granicach planowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu- dla tej części ustala się zakaz sytuowania budynków;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej** obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
   b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków i wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust.7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Chojnickiej dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a), dla pierzei ulicznych ul. Chojnickiej linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony, z dopuszczeniem cofnięcia części elewacji (do 40%);
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego , nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
   b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
   c) tereny wskazane do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
   d) uwzględnić w zagospodarowaniu terenu C2.109.MU.5/ZZ wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,
   e) w terenie C2.109.MU.5/ZZ granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Chojnickiej oraz z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się ograniczenie miejsc do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu

położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

58. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.78.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, w szczególności urząd skarbowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Lubichowskiej – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5);
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 15,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linia zabudowy – wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej;
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się ograniczenie miejsc do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych, w tym w terenie C2.80.U1,P3;
11) stawka procentowa: 0%.

59. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.80.U1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, parkingu, funkcje mieszkaniowe jako uzupełniające np. na wyższych kondygnacjach budynków usługowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 14;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linia zabudowy – wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się wykorzystywanie terenu w całości na cele parkingowe;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Lubichowskiej poprzez nowoprojektowany odcinek KDD wydzielony z dotychczasowego terenu urzędu skarbowego;
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

60. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.81.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Lubichowskiej - szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5);
b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 15,
b) budynki wskazane na rysunku planu figurujące w ewidencji zabytków - do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy Lubichowskiej dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) dla pierzei ulicznych ul. Lubichowskiej linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony, z dopuszczeniem cofnięcia części elewacji.
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg – ul. Lubichowska (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Lubichowskiej,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się ograniczenie miejsc do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

61. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.82.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur itp., dopuszcza się funkcje mieszkalne jako uzupełniające np. na wyższych kondygnacjach budynków usługowo-mieszkaniowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Lubichowskiej – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5), miejscu wskazanym na rysunku planu wymagane uzupełnienie pierzei,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu , obowiązują ustalenia §9 ust. 15,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linia zabudowy – ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 100%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
   e) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu oraz tymczasowej zabudowy;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej oraz poprzez teren C2.83.P3,
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2 pkt.1; dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych, w tym w terenie C2.83.P3;
11) stawka procentowa: 0%.

62. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.83.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji –parking ogólnodostępny, dopuszcza się lokalizację przystanku taxi;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 15;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z ul. Niepodległości i Lubichowskiej,
b) miejsca postojowe –teren w całości przeznacza się na parking, wymóg realizacji maksymalnie dużej liczby miejsc postojowych przy uwzględnieniu niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej;
11) stawka procentowa: 0%.

63. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.84.UC, C2.85.UC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:
a) tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur itp., w tym z dopuszczeniem usług handlu w obiektach wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2,
b) w terenie C2.85.UC- targowisko miejskie,
c) wyklucza się funkcje mieszkalne;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Niepodległości – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5), dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia,
b) wymagane na etapie projektu budowlanego studium krajobrazowe uzasadniające rozwiązanie architektoniczne, w tym wizualizacje z punktów widokowych wskazanych na rysunku planu w rejonie cmentarza przy ul. Niepodległości;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy – od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dowolna,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
b) część terenu C2.85.UC znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Niepodległości i Lubichowskiej poprzez teren C.2.83.P3, a także od strony ul. Chojnickiej poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX i drogę wewnętrzną KDW, wskazaną na rysunku planu
b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych, w tym w terenie C2.83.P3;
11) stawka procentowa: 0%.

64. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.87.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni cmentarza, dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz niewielkich gabarytowo obiektów usługowych typu kiosk uliczny związanych z funkcją terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
b) cmentarz zabytkowy, w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz sytuowania budynków,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z pkt. 6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. 2 Pułku Szwoleżerów,
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania, miejsca postojowe sytuować w pasach drogowych przyległych ulic oraz w pasie wzdłuż ul. Niepodległości w terenie parkingów ogólnodostępnych;
11) stawka procentowa: 0%.

65. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.88.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur itp., dopuszcza się funkcje mieszkalne jako uzupełniające np. na wyższych kondygnacjach budynków usługowo-mieszkaniowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Niepodległości – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5);
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy – ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 80%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
b) część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Niepodległości,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod

warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

66. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.89.MN.3, C2.90.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ochronie podlega pierzeja ulicy 2 Pułku Szwoleżerów oraz ul. Niepodległości (w szczególności rejon skrzyżowania z ul. Jagiełły), dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, przy ul. 2 Pułku Szwoleżerów –istniejące drzewo- pomnik przyrody do ochrony i zachowania, zgodnie z §8 ust. 2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej,
   b) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla nowych budynków wskazane zachowanie linii zabudowy wyznaczonej przez zabudowę historyczną,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, wskazane strome o nachyleniu połaci w przedziale 35-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, nie ustala się minimalnej powierzchni dla nowowydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg , w szczególności od ul. Niepodległości (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
   b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. 2 Pułku Szwoleżerów oraz dróg wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

67. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.91.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem funkcji usługowych jako uzupełniających, dopuszcza się parkingi i zespoły garaży obsługujących funkcję podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) nakaz wzbogacenia zagospodarowania terenu o zieleń izolacyjno - krajobrazową ;

b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej,
b) dla budynku wskazanego na rysunku planu jako obiekt w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy- od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25% powierzchni działki,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wg ustaleń ogólnych, przy czym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla funkcji podstawowej 1500m2,
b) przed ewentualnym podziałem ustala się wymóg objęcia koncepcją zagospodarowania, uzasadniającą możliwość podziału, całego terenu w liniach rozgraniczających;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Piłsudskiego, oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

68. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.92.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, w szczególności szkoła, funkcje dopuszczalne uzupełniające-mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcją podstawową,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ul. 2 Pułku Szwoleżerów - szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5),
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu , obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
b) dla budynku wskazanego na rysunku planu jako obiekt w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi wzdłuż pierzei ulicy dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji,
b) teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów - dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do zabudowy historycznej,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
b) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza, obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul.2 Pułku Szwoleżerów,
b) miejsca postojowe – minimum 5 miejsc, pozostałe niezbędne miejsca postojowe należy sytuować w pasie drogowym ulicy oraz w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

69. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.93.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ulicy Piłsudskiego i 2 Pułku Szwoleżerów – szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5),
b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
b) dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w §9 ust.2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) dla pierzei ulicznych linię zabudowy kształtować jako przedłużenie linii zabudowy budynków istniejących wskazywanych do ochrony,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – wielkość rozbudów oraz ewentualnego sytuowania nowych budynków wg uzgodnień konserwatorskich,
c) wysokość zabudowy nowej oraz przebudów, rozbudów, nadbudów wg uzgodnień konserwatorskich,
d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza, obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6,
b) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Piłsudskiego i 2 Pułku Szwoleżerów,

b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce/1 mieszkanie dla pozostałych funkcji wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się ograniczenie miejsc do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;

11) stawka procentowa: 0%.

70. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.94.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce, dopuszcza się sytuowanie obiektów malej architektury oraz niewielkich gabarytowo obiektów usługowych typu kiosk uliczny;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej** obowiązują ustalenia §9 ust. 14;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Piłsudskiego i 2 Pułku Szwoleżerów,
   b) miejsca postojowe – nie ustala się wymaganych wskaźników;
11) stawka procentowa: 0%.

71. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.95.MU.5, C2.102.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, dopuszczalne funkcje - zieleń urządzona, parkingi;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Piłsudskiego oraz Jagiełły- ustala się szczególne wymagania architektoniczne, dla nowych obiektów wzdłuż tej pierzei wymagane studium, pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w granicach terenu i w sąsiednich terenach,
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej** obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
   b) budynki wskazane na rysunku planu figurujące w ewidencji zabytków - do ochrony, obowiązują ustalenia §9 ust. 7,
   c) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty o wartościach historycznych postulowane do ochrony, ewentualna przebudowa bądź rozbudowa wymaga zachowania istotnych cech obiektu (zasada kształtowania bryły, charakterystyczne gabaryty, geometria dachu itp.);
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicznych dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy :
a) linie zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków w linii stanowiącej kontynuacje zabudowy o wartościach historycznych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Piłsudskiego, Sportowej, Jagiełły, Parkowej, Harcerskiej, oraz z dróg wewnętrznych,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1; dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

72. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.96.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym na dz. 23/5 obr. 17 dopuszcza się sytuowanie myjni bezdotykowej samochodowej; funkcje dopuszczalne uzupełniające - mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcją podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ul. Piłsudskiego- szczególne wymagania architektoniczne (zgodnie z definicją - §5);
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
b) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frotowymi wzdłuż pierzei ulicy dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu , a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy nawiązujące do historycznej zabudowy wskazane do ochrony,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, przy czym zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Piłsudskiego, Chopina, Sportowej,
b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2 pkt 1, dopuszcza się miejsca postojowe w pasie drogowym ulicy oraz w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

73. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.97.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, opieki społecznej, funkcje dopuszczalne uzupełniające- mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcja podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu , obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
b) dla budynku wskazanego na rysunku planu jako obiekt w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny w rozumieniu ustaleń planu obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu , a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- dowolna, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Parkowej,
b) miejsca postojowe – minimum 10 miejsc, pozostałe niezbędne miejsca postojowe należy sytuować w pasie drogowym ulicy oraz w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

74. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.98.ZE, C2.99.ZE/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej, przy czym ZE/ZZ- w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny w granicach planowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia §8 ust.2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) w terenach występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
b) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu , obowiązują ustalenia §9 ust. 14;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu,
   b) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2,
   c) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się, nie dotyczy;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z ul. Parkowej,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

75. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.101.IW, C2.107.IW/ZZ, C2.100.IW/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę - w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzyca"; funkcje dopuszczalne- zieleń ekologiczna, w tym IW/ZZ - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz podporządkowania zagospodarowania i użytkowania terenu funkcji ochronnej ujęcia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach planowanego obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10,
   b) w terenach występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
   b) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2;
   c) uwzględnić w zagospodarowaniu wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Parkowej i Chopina,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

76. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.102.MN.2, C2.103.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ochronie podlega zespół zabudowy wskazany na rysunku planu, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wymagane studium pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach

historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,
b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy,
c) zieleń istniejąca do zachowania i ochrony;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu , obowiązują ustalenia §9 ust. 14;
b) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako obiekty w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
c) w terenie C2.102.MN.2 występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla nowych budynków wskazane zachowanie linii zabudowy wyznaczonej przez zabudowę historyczną,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, wskazane strome o nachyleniu połaci w przedziale 35-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych, nie ustala się minimalnej powierzchni dla nowowydzielanych działek;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Parkowej i Chopina,
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2 pkt 1, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

77. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.104.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji, stadion sportowy z zapleczem;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Chojnickiej,** o granicach określonych na rysunku planu , obowiązują ustalenia §9 ust. 14,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz sytuowania nowych budynków,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Parkowej, Chopina, Sportowej, Harcerskiej,
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

78. Dla terenów oznaczonych symbolem C2.106.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, funkcje dopuszczalne uzupełniające- mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcja podstawową, dopuszczalne parkingi;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) dla budynku wskazanego na rysunku planu jako obiekt w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 7,
b) teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10,
c) w terenie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
c) wysokość zabudowy do 10,5m dla budynków głównych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów - dowolna,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Parkowej , Chopina, Jagiełły poprzez drogi wewnętrzne,
b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2 pkt 1;
11) stawka procentowa: 0%.

§ 19
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej C3 –Centrum część południowa

1.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.1.ZP, C3.2.ZP, C.3. 7.ZP, C3.11.ZP, C3.24.ZP, C3.25.ZP, C3.67.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce, dopuszcza się sytuowanie obiektów malej architektury oraz niewielkich gabarytowo obiektów usługowych typu kiosk uliczny;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz sytuowania budynków,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Pomorskiej i z ul. Pelplińskiej i Kopernika,
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;
11) stawka procentowa: 0%.

2.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.3.U1, C3.4.U1, C3.8.U1, C3.9.U1, C3.51.U1, C3.58.U1, C3.92.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w terenie C3.3.U1 dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako uzupełniające;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 70%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy dowolne, przy czym wskazane zastosowanie jednorodnych pod względem formy, materiału i kolorystyki rozwiązań na jednej działce,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych oraz wewnętrznych istniejących lub nowowydzielonych z poszczególnych terenów;
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem C3.5.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parking, zespoły garaży, myjnia, stacja diagnostyczna, usługi handlu, administracji, biur itp.;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy do 8,5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszego podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Pelplińskiej,
   b) miejsca postojowe – nie ustala się wymaganego wskaźnika minimalnego;
11) stawka procentowa: 0%.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem C3.6.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów obsługujących funkcję podstawową, zieleni;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 25% działki,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 35% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Pelplińskiej,
   b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2;
11) stawka procentowa: 0%.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem C3.10.MW.1. plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów obsługujących funkcję podstawową, zieleni osiedlowej, dopuszcza się zabudowę jednorodzinną uzupełniającą;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,
b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych; dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków i wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust.7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25% terenu lub wydzielonej działki ,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka (nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub garaży) o powierzchni 2000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kopernika, Szumana, Pelplińskiej oraz poprzez drogi wewnętrzne,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2;
11) stawka procentowa: 0%.

6.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.12.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parking;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –dla budynków związanych z obsługa funkcji podstawowej powierzchnia zabudowy do 100m2,
c) wysokość zabudowy do 8,5m, 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów - dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić zapewnienie dojazdu do zespołu garaży w granicach sąsiedniego terenu C3.15.MU.5;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Pomorskiej,
b) miejsca postojowe – dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości dla funkcji parkingowej;
11) stawka procentowa: 0%.

7.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.13.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i kultu religijnego, zespół kościoła oraz ośrodka parafialnego z zielenią parkowo-ogrodową, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla obsługi parkingów; jako funkcje dopuszczalne ustala się usługi z zakresu opieki społecznej, oświaty i wychowania, dopuszcza się funkcje mieszkalne i mieszkalnictwa zbiorowego związanego z funkcją podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia wg §9 ust. 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych – dla nowych budynków do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze itp- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemne,

d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą w granicach terenu, forma indywidualna dostosowana do charakteru terenu, wg uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział lub scalanie nieruchomości wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z ul. Pomorskiej poprzez ciąg pieszo- jezdny KDX,

b) miejsca postojowe -20msc /1000m2 pow. użytkowej kościoła oraz min 10 miejsc dla mieszkańców i zatrudnionych w ośrodku parafialnym;

11) stawka procentowa: 0%.

8.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.14.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie nieuciążliwych usług wbudowanych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, preferowana lokalizacja usług- w parterach, dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania w kondygnacji podziemnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednią umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,

b) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej,

c) pierzeja ul. Kopernika projektowana z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;

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

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, od ul. Kopernika nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 14m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m; dopuszcza się podpiwniczenie,

d) geometria dachów - zharmonizowane z zabudową istniejącą, wskazane dachy strome o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, z dopuszczeniem okien połaciowych i lukarn, z dopuszczeniem dachów płaskich,

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2;

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd - - z ul. Kopernika poprzez ciąg pieszo – jezdny,

b) miejsca postojowe – dla rozbudów oraz nowych realizacji z uwzględnieniem wskaźnika 1miejsc na 1 mieszkanie, a dla usług dodatkowo wg §14 ust 2; dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w garażach – w kondygnacjach podziemnych;

11) stawka procentowa: 0%.

9.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.15.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne; dopuszcza się parkingi związane z funkcja podstawowa oraz zespoły garaży;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Jana Pawła II i Pomorska, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, ,
   b) dopuszcza się wyburzenia obiektów dysharmonijnych, szpecących, deprecjonujących charakter miejsca,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pierzejach od strony ulic Jana Pawła II i Pomorskiej ustala się nakaz stosowania tablic reklamowych i informacyjnych wyłącznie powiązanych z elewacjami frontowymi i do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy kształtować jak dla istniejącej zabudowy,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich w głębi działek;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości wydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg- ul. Jana Pawła II - KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulic Pomorskiej (wyłącznie poprzez już istniejące zjazdy),
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

10 .Dla terenów oznaczonych symbolem C3.16.ZP,US, C3.29.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, park, zieleniec, z usługami z zakresu sportu i rekreacji, dopuszcza się place gier i zabaw, małe boiska;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się zagospodarowanie wspólnie z terenem C3.18.U1 i C3 17.P3,
   b) teren wzbogacić nowoprojektowaną zielenią, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, związanych z funkcją podstawową, do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenu jako tymczasowego parkingu ogólnodostępnego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Jana Pawła poprzez sąsiedni teren parkingu ogólnodostępnego,
b) miejsca postojowe – w terenie C3.16.ZP,US parkowanie wyłącznie na fragmencie w sąsiedztwie istniejącego parkingu (północno - zachodni fragment terenu), w terenie C3.29.ZP,US zakaz sytuowania miejsc postojowych;
11) stawka procentowa: 0%.

11.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.17.P3, C3.21.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parkingi ogólnodostępne z zielenią towarzyszącą , nie dopuszcza się sytuowania budynków;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) nie dopuszcza się sytuowania budynków,
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu, działki;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów w celu wydzielenia działki budowlanej;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Jana Pawła II (teren C3.17.P3), z ul. Kopernika poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX (teren C3.21.P3),
b) miejsca postojowe – dopuszcza się zagospodarowanie w całości dla parkingu;
11) stawka procentowa: 0%.

12.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.18.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności w zakresie usług kultury, edukacji, rozrywki, gastronomii; nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, ochrony i wzmocnienia,
b) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku,
c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem C3.16.ZP,US;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Jana Pawła II poprzez teren parkingu i dróg wewnętrznych KDW i teren C3.
17.P3
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

13.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.19.U2, C3.23.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole, ośrodek zdrowia
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Jana Pawła II oraz róg ulic Jana Pawła – Kopernika wymaga rewaloryzacji i ponownego ukształtowania , dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia,
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową wzdłuż ulic , zwłaszcza w terenie C3.23.U2;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg - ul. Jana Pawła II (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Jana Pawła II
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

14.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.20.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji, wypoczynku, boisko sportowe z zielenią towarzyszącą, plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla starszych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) nie dopuszcza się sytuowania budynków,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podzialu na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ciągu pieszo-jezdnego i poprzez teren C3.21P3
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania
11) stawka procentowa: 0%.

15.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.22.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczalna ewentualna rozbudowa istniejącego budynku, o nie więcej jak 10% pow. zabudowy,
b) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
c) pierzeja ul. Kopernika projektowana z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, pod względem wysokości, rozwiązań materiałowych, kolorystyki i geometrii
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podzialu na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd - - z ul. Kopernika
   b) miejsca postojowe – dla rozbudów oraz nowych realizacji z uwzględnieniem wskaźnika 1miejsc na 1 mieszkanie,
11) stawka procentowa: 0%.

16.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.26.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole, ośrodek zdrowia, szkoła, ośrodek pomocy społecznej, funkcje mieszkalne dopuszczalne jako integralnie związane z funkcja podstawową; dopuszcza się usługi komercyjne z zakresu handlu, gastronomii, biur, drobnych usług itp.
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Jana Pawła II –ustla się dla niej szczególne wymagania architektoniczne, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia,
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową wzdłuż ulic;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: działki z usługami o charakterze publicznym stanowią teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują dla nich ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla nowych budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg - ul. Jana Pawła II (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Jana Pawła II
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

17.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.27. MW.1, C3.28.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów obsługujących funkcję podstawową, zespołu garaży, zieleni osiedlowej, dopuszcza się zabudowę jednorodzinną uzupełniającą
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,
b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych; dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 25% terenu lub wydzielonej działki ,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka dla nowej zabudowy wielorodzinnej (nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub garaży) o powierzchni 2000m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Kopernika, Jana Pawla II, Pomorskiej oraz poprzez drogi wewnętrzne,
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2
11) stawka procentowa: 0%.

18.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.30.U1, C3.32. U1, C3.37.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeje ulic Pomorska, Lubichowska, Reymonta – ustala się dla nich szczególne wymagania architektoniczne , dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 15
b) zasady ochrony zespołu i obiektów wskazywanych do ochrony, w ewidencji zabytków, w tym postulowanych do wpisu do rejestru zabytków wg §9 ust. 5
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych oraz jak na rysunku planu od ul. Ogrodowej,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg –ul. Lubichowskiej, Pomorskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd –z przyległych ulic
b) miejsca postojowe – dopuszcza się ograniczenie miejsc postojowych do niezbędnego minimum (dla osób niepełnosprawnych)
11) stawka procentowa: 0%.

19.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.31.MN.3 , C3.34.MN.2, C3.38.MN.3 , C3.43.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Lubichowskiej - ustala się dla niej szczególne wymagania architektoniczne , dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
   c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego dla jednej działki (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 15
   b) zasady ochrony zespołu i obiektów wskazywanych do ochrony, w ewidencji zabytków, w tym wg §9 ust. 7,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, a dla pierzei ulicznych o szczególnych wymaganiach jako kontynuacja linii zabudowy historycznej; nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Ogrodowej jak na rysunku planu;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy – zharmonizowana z zabudową istniejącą; dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg –ul. Lubichowskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. przyległych oraz z dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2, dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc z uwzględnieniem sytuowania ich w pasach drogowych przyległych ulic lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

20.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.33.MN.2, U1, C3.35.MN.2 , C3.36.MN.2, C3.69.MN.2, U1, C3.70.MN.2, C3.71.MN2, C3.82.MN.2, C3.83.MN2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Lubichowskiej - ustala się dla niej szczególne wymagania architektoniczne , dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia, w szczególności nawiązujące do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
   c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego dla jednej działki (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 15

b) zasady ochrony zespołu i obiektów wskazywanych do ochrony, w ewidencji zabytków, w tym wg §9 ust. 7;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych oraz jak na rysunku planu – od ul. Ogrodowej oraz od ul. Lubichowskiej (linia obowiązująca dla części terenu C3.69.MN.2), dla chronionych pierzei ulicznych wskazane by linia zabudowy dla rozbudów oraz nowych obiektów była kontynuacja linii zabudowy historycznej, wskazywanej do ochrony,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, a dla obiektów towarzyszących- 1 kondygnacja nadziemna;
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem zasad wg pkt 2
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni zbliżonej do działek występujących w zespole zabudowy, charakterystycznych dla zespołu, minimum ok.400m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu działek przylegających do ulicy Lubichowskiej uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych ulic lub z dróg wewnętrznych i wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych
   b) miejsca postojowe -- wg §14 ust 2, dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc z uwzględnieniem sytuowania ich w pasach drogowych przyległych ulic lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

21.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.39. U1, C3.42.U1 , C3.45.U1, C3. 48.U1, C3. 72.U1, C3.74.U1, C3. 80.U1, C3. 81.U1, C3. 89.U1, C3. 90.U1, C3. 91.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wymagana w zagospodarowaniu ochrona i podkreślenie pierzei ulicy Reymonta (tereny C3.39.U1, C3.42.U1) oraz Armii Krajowej (C3.45.U1 i C3.48.U1)
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się nakaz maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy obowiązujące od ul. Armii Krajowej oraz Reymonta – jak dla istniejących budynków,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%, a dla terenu C3.72.U1 do 75%
   c) wysokość zabudowy dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 4,5m; przy czym dla terenu C3.45.U1 wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż najwyższy istniejący budynek w liniach rozgraniczających terenu,
   d) geometria dachów- dachy zharmonizowane zabudowa istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganego minimum
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg;
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2, z ograniczeniem ilości miejsc do bezwzględnie niezbędnych – w szczególności dla osób niepełnosprawnych, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem pasa drogowego przyległych ulic, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych;
11) stawka procentowa: 0%.

22.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.40. MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej; nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla nowych budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni wydzielanej działki
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się ;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych
   b) miejsca postojowe –1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

23.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.41. U2, C3.46.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole, ośrodek zdrowia
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ulicy Reymonta oraz Jana Pawła II-dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei wymagane studium pierzei pokazujące kontekst otoczenia,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg - ul. Jana Pawła II (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Jana Pawła II
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

24.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.44.MW.1, C3.49.MW.1, C3.59.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie nieuciążliwych usług wbudowanych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz usług realizowanych w odrębnych budynkach, parkingów, zespołów garaży, zieleni osiedlowej urządzonej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednią umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych
b) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25%,
c) wysokość zabudowy – zharmonizowana z zabudową istniejącą; dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka (nie dotyczy garaży, drobnych usług oraz obiektów infrastruktury technicznej) o powierzchni 1500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd - - z ulic przyległych, dróg wewnętrznych i poprzez ciągi pieszo-jezdne
b) miejsca postojowe – dla rozbudów oraz nowych realizacji z uwzględnieniem wskaźnika 1miejsc na 1 mieszkanie, a dla usług dodatkowo wg §14 ust 2; dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w garażach – w kondygnacjach podziemnych
11) stawka procentowa: 0%.

25.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.47.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji, wypoczynku, boisko sportowe z zielenią towarzyszącą, plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla starszych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) nie dopuszcza się sytuowania budynków,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Jana Pawła II
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania
11) stawka procentowa: 0%.

26.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.50.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej na wyższych niż parter kondygnacjach;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wymagana w zagospodarowaniu ochrona i podkreślenie pierzei ulicy Jana Pawła II
b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu nowej zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się nakaz maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy obowiązujące od dróg wg przepisów odrębnych ,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- dachy zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganego minimum
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kopernika i Jana Pawła II oraz poprzez istniejące drogi wewnętrzne
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem pasa drogowego przyległych ulic
11) stawka procentowa: 0%.

27.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.52.MN.3, C3.53.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, a także mieszkaniowej szeregowej z dopuszczeniem usług (MN.3), dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg – nieprzekraczalna linia zgodnie z linią istniejącej zabudowy,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (garaże, usługi)- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 35% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganego minimum powierzchni działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul.Sienkiewicza
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

28.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.54.MN.2, C3.55.MW.1, C3.56.MN2, MW.1, C3.57.MN.2, C3.60.MN.2, C3. 61.MN.2 , C3.62.MN.2, C3. 63.MN.2, C3.64.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1), dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe w postaci wbudowanej lub drobnych usług dobudowanych, garaże związane z obsługą funkcji podstawowej, ; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się wymianę zabudowy dysharmonijnej, dopuszcza się przebudowy w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich

c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego dla jednej działki i wyraźnie wyodrębnionego zespołu zabudowy np. szeregu budynków (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla chronionych pierzei ulicznych wskazane by linia zabudowy dla rozbudów oraz nowych obiektów była kontynuacja linii zabudowy historycznej, wskazywanej do ochrony,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,

c) wysokość zabudowy dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem zasad wg pkt 2

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni wydzielanej działki

*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni zbliżonej do działek występujących w zespole zabudowy, charakterystycznych dla zespołu

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z przyległych ulic lub z dróg wewnętrznych i wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych

b) miejsca postojowe – 0,5 miejsca na 1 mieszkanie, dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc z uwzględnieniem sytuowania ich w pasach drogowych przyległych ulic lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych

11) stawka procentowa: 0%.

29. Dla terenów oznaczonych symbolem C3.65.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, park, zieleniec, z usługami z zakresu sportu i rekreacji, dopuszcza się place gier i zabaw, małe boiska, uzupełniająco dopuszcza się sytuowanie budynku świetlicy, klubu, obiektu gastronomicznego itp.
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz realizacji zieleni uzupełniającej, nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, wielopiętrowej, planowo urządzonej

b) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –powierzchnia zabudowy budynków nie większa jak 75m2
   c) wysokość zabudowy do 6m,
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki, dopuszczalne ewentualne wydzielenie działki dla budynku uzupełniającego -usługowego - działka o powierzchni nie większej jak 300m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, związanych z funkcją podstawową,
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Wróblewskiego
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania, miejsca dla obsługi uzupełniającej zabudowy usługowej sytuować w pasie drogowym ulicy Wróblewskiego lub w innym terenie pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

30.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.66.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parking z zielenią towarzyszącą , nie dopuszcza się sytuowania budynków innych niż portiernia, sanitariaty, stacje transformatorowe itp.
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony
   b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem E.106.P3
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) budynki o pow. zabudowy nie większej jak 35m2, parterowe , o dowolnej geometrii dachu, w tym płaskich dachach,
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Pelplińskiej
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się zagospodarowanie w całości dla parkingu
11) stawka procentowa: 0%.

31.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.68.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Osiedle 60-lecia), dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów obsługujących funkcję podstawową, zespołu garaży, zieleni osiedlowej, dopuszcza się zabudowę jednorodzinną uzupełniającą
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,
b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych;

dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 25% terenu lub wydzielonej działki ,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka dla nowej zabudowy wielorodzinnej (nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub garaży) o powierzchni 2000m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w § 12 ust.6
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych ulic: Niepodległości, Okrężna, Lubichowska oraz poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne istniejącego osiedla
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2
11) stawka procentowa: 0%.

32.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.73.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce , dopuszcza się sytuowanie obiektów malej architektury oraz niewielkich gabarytowo obiektów usługowych typu kiosk uliczny
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, istniejący drzewostan do ochrony i zachowania
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Okrężnej
   b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania
11) stawka procentowa: 0%.

33.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.75.U1,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, dopuszcza się uzupełniającą zabudowę jednorodzinną szeregową

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja ul. Niepodległości – ustala się szczególne wymagania architektoniczne ,
b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych; dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych
c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio a granicy działek sąsiednich lub w odl. 1,5m od tej granicy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50% terenu lub wydzielonej działki ,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości*:* nie ustala się wymaganego minimum powierzchni działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w § 12 ust.6
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z przyległych ulic: Niepodległości, Okrężna oraz poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne istniejącego osiedla
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2, dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc z uwzględnieniem sytuowania ich w pasach drogowych przyległych ulic lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

34.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.76.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni cmentarza, dopuszcza się sytuowanie obiektów malej architektury oraz niewielkich gabarytowo obiektów usługowych typu kiosk uliczny związanych z funkcją terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, istniejący drzewostan do ochrony i zachowania
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz sytuowania budynków
b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. 2 Pułku Szwoleżerow, Okrężnej, Orlińskiego
b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania, miejsca postojowe sytuować w pasach drogowych przyległych ulic
11) stawka procentowa: 0%.

35.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.77.MN.2, C3.78.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w formie wbudowanych usług ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
b) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego w ramach jednej działki (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg jak na rysunku planu, od pozostałych dróg linia zgodnie z linią istniejącej zabudowy
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (garaże, usługi)- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem pkt 2
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganego minimum powierzchni działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu C3.77.MN.2 znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w § 12 ust.6
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul.Okrężna, Dąbrowskiego
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

36.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.79.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole, ośrodek zdrowia itp.
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Dąbrowskiego
b) miejsca postojowe – minimum 3miejsca
11) stawka procentowa: 0%.

37.Dla terenów oznaczonych symbolem C3.84.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
b) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego w ramach jednej działki (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków i wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §9 ust.7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg jak na rysunku planu, od pozostałych dróg linia zgodnie z linią istniejącej zabudowy
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (garaże, usługi)- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem pkt 2
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul.Okrężna, Dąbrowskiego, Slaskiego, Żwirki i Wigury (wyłącznie poprzez istniejące zjazdy oraz z dopuszczeniem zjazdu z dz. geod. 68/1) oraz z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych wydzielonych z terenu
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

38.Dla terenów oznaczonych symbolem C3. 85.MN2, C3.86.MN.2. C3. 87.MN.2, C3. 88.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej (MN.3), dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe w postaci wbudowanej lub drobnych usług dobudowanych, garaże związane z obsługą funkcji podstawowej, ; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się wymianę zabudowy dysharmonijnej, dopuszcza się przebudowy w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
   c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego dla jednej działki i wyraźnie wyodrębnionego zespołu zabudowy np. szeregu budynków (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy jaka na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem zasad wg pkt 2
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie C3.86.MN.2 i C3.88.MN.3 znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w § 12 ust.6
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych ulic lub z dróg wewnętrznych i wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych
   b) miejsca postojowe – 0,5miejsca na 1 mieszkanie, dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc z uwzględnieniem sytuowania ich w pasach drogowych przyległych ulic lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

§ 20
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej D1 –Zachód część północna

1.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.1.IW, D1.2.IW/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę- w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzyca"; funkcje dopuszczalne- zieleń ekologiczna, w tym IW/ZZ - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz podporządkowania zagospodarowania i użytkowania terenu funkcji ochronnej ujęcia
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach planowanego obszaru chronionego krajobrazu oraz w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2;
   b) uwzględnić w zagospodarowaniu wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Ściegiennego poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX
   b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

2.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.3.U2,US, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny usług o charakterze publicznym z zakresu rekreacji i wypoczynku oraz sportu, z zielenią towarzyszącą, tradycyjne miejsce wypoczynkowe tzw. „Piekiełki"; jako funkcje dopuszczalne – usługi z zakresu gastronomii, kultury, hotelowe, funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla wszelkich realizacji zabudowy nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych, w tym przedstawienia studium krajobrazowego pokazującego widok od strony ul. Jagiełły oraz od strony rzeki i ciągu widokowego wzdłuż linii kolejowej wskazanego na rysunku planu
b) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg szlaku turystycznego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu
d) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: fragment terenu w granicach planowanego obszaru chronionego krajobrazu oraz w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 5%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- dachy dowolne, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 2500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) uwzględnić w zagospodarowaniu wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne
b) fragment terenu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe" , obowiązują ustalenia §11ust. 4
c) w obszarze zagrożonym powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie jako łąką rekreacyjna z dopuszczeniem sytuowania zabudowy tymczasowej związanej z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Ściegiennego poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX
b) miejsca postojowe – miejsca postojowe sytuowane wyłącznie poza strefą ochrony pośredniej, wymagany wskaźnik minimum 6miejsc/10 łóżek hotelowych, min. 10miejsc/ 1000m2 pow. użytkowej usług
11) stawka procentowa: 0%.

3.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.4.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej- z zakresu gastronomii, rozrywki i rekreacji, funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością podstawową
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Ściegiennego poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX
b) miejsca postojowe – dopuszcza się ograniczenie miejsc postojowych do niezbędnych (np. dla potrzeb osób niepełnosprawnych), dopuszcza się bilansowanie miejsc z uwzględnieniem ich sytuowania w liniach rozgraniczających sąsiedniego terenu KDX, wskaźnik 10msc /1000m2 pow. użytkowej usług
11) stawka procentowa: 0%.

4.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.5.ZE, D1.6.ZE/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej bez możliwości sytuowania zabudowy, przy czym ZE/ZZ- w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach planowanego obszaru chronionego krajobrazu oraz w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: granica obszaru bezpośredniego zagrożenia o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Ściegiennego
   b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

5.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.7.ZP,US, D1.8.ZP,US/ZZ plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: zieleni parkowej urządzonej-park leśny, teren rekreacyjno-wypoczynkowy, rekreacji i sportu, w tym ZP/ZZ- w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszczalne formy zagospodarowania- zieleń naturalna i kształtowana , komponowana, ciągi spacerowe i trasy rowerowe, miejsca wypoczynku, wiaty i altany rekreacyjne, ścieżki zdrowia, amfiteatr terenowy, punkty obserwacji przyrody, ścieżki edukacyjne, otwarte urządzenia sportowe, place do gier i zabaw dla dzieci, dopuszcza się tymczasowe niewielkie obiekty gastronomiczne, sanitariaty;
   b) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania
   c) dopuszczalne jedynie niewielkie zmiany rzeźby terenu, obszar dawnego wyrobiska do rekultywacji (granice obszaru wskazywanego do rekultywacji pokazano na ideogramie nr 2 stanowiącym załącznik do rysunku planu)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach planowanego obszaru chronionego krajobrazu oraz w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na fragmencie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) pow. zabudowy wiat i altan nie większa niż 100m2 dla pojedynczego obiektu;
   b) wysokość zabudowy do 6m
   c) geometria dachów- dowolna,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni wydzielanej działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) dla terenów o naturalnych predyspozycjach do występowania zjawisk osuwiskowych obowiązują ustalenia §8 ust. 7
b) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% wg rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11 ust.1 i 2
c) uwzględnić w zagospodarowaniu wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania – naturalna zieleń- łąki, zadrzewienia , bez zabudowy
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Nowowiejskiej poprzez drogi wewnętrzne w osiedlu Nad Jarem
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

6.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.9.MN.2 i D1.10.MN.2, D1.11.MN.2, D1.12.MN.2, D1.13.MN.2m D1.14.MN.2, D1.15.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem jako towarzyszącej (teren D1.14.MN.2) zabudowy wielorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ochronie podlega układ zabudowy, struktura podziału na działki , a także zasada sytuowania budynku głównego od frontu, zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) wgłębi działki, w tym bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi
   b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
   c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) tereny w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia", obowiązują ustalenia §9 ust. 16
   b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie, obowiązują ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla budynków sytuowanych wzdłuż ulic , rozbudowie istn. budynków wskazane zachowanie i kontynuacja istn. linii zabudowy tworzonej przez historyczne budynki
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 400m2, działka prostokątna, szer. frontu min. 16m
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w terenach D1.14.MN.2 oraz D1.15.MN.2 ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
    a) dojazd – z przyległych ulic i dróg wewnętrznych
    b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/1 mieszkanie
11) stawka procentowa: 0%.

7.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.16.MW.1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się sytuowanie drobnych obiektów usługowych typu kiosk handlowy, niewielki punkt usługowy
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków
   b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia", obowiązują ustalenia §9 ust. 16
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi-ul. Zblewska (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Ściegiennego
   b) miejsca postojowe –min 1 miejsce na 1 mieszkanie
11) stawka procentowa: 0%.

8.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.17.U1, D1.18.U1, D1.71.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej; jako funkcje dopuszczalne uzupełniające- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Jagiełły wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia
   b) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia", obowiązują ustalenia §9 ust. 16
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 500m2,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu terenów D117.U1 i D1.18.U1uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi-ul. Jagiełły-ciąg drogi krajowej nr 22 (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Jagiełły (tereny D1.17U1, D1.18.U1) i z ul. Ściegiennego (teren D1.-71.U1)
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca
11) stawka procentowa: 0%.

9.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.19.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Jagiełły wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia

b) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia", obowiązują ustalenia §9 ust. 16
   b) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie, obowiązują ustalenia §9 ust. 7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących-wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od drogi ul. Jagiełły - KDG (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Jagiełły i Piłsudskiego
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce
11) stawka procentowa: 0%.

10.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.20.MN.3, D1.23.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
c) wskazana rekompozycja i rewaloryzacja narożnika ulic Jagiełły, Nowowiejska (teren D1.20.Mn3) poprzez przebudowy istniejących budynków
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi od strony ul. Jagiełły i Nowowiejskiej dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg ul. Jagiełły oraz Nowowiejska (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Magazynowa, Piłsudskiego, Nowowiejska
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsca na działkę dla funkcji mieszkalnej, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych dla usług z uwzględnieniem sytuowani ich w pasie drogowym sąsiednich ulic za zgoda zarządcy drogi, wskaźnik dla usług wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

11.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.21.MN.2, D1.22.MN.2, D1.24.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej,

nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: - teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dalszych podziałów na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w terenie D1.24.MN.2 - ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg –ul. Nowowiejska - KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg
   b) miejsca postojowe –min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

12.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.25.MN.2, D.1.26.MN.2, D1.74.MN.2, D1.75.MN.2, D1.76.MN.2, D1.77.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w formie bliźniaczej i szeregowej; dopuszcza się na dz. 189 i 190/2 w obr. 18 sytuowanie towarzyszących usług nieuciążliwych typu biura;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)
b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich
c) w ramach powierzchni biologicznie czynnej w terenie D1.25.MN.2 od strony ul. Nowowiejskiej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych ;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, na fragmencie terenu D1.26.MN.2 występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwu lub wielospadowe
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów terenu na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu terenu D1.25.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi-ul. Nowowiejskiej- KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
   b) ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 dom, dla usług min 20 miejsc na 100m2 pow. użytkowej usługi, nie mniej jak 1 miejsce;
11) stawka procentowa: 0%.

13.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.27.MN.3,U1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oraz teren usługowy, usługi w formie wbudowanej, dobudowanej lub jako odrębne budynki; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 8,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-40stopni, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, kalenica ustawiona równolegle do frontu; dla części garażowych dobudowanych do bryły głównej dopuszcza się dach niższy o zbliżonej geometrii
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Kopicza i wydzielonych dróg wewnętrznych;
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce dla funkcji mieszkaniowych, dla usług min 1 miejsce/ 50 m2 pow. użytkowej usług, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem ich sytuowania w pasie drogowym przyległych ulic, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

14.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.28.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zielni urządzonej, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem sytuowania placów zabaw dla dzieci, altan wypoczynkowych, malej architektury, wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 5%,
   c) wysokość zabudowy dla altan, wiat itp. do 3,5m,
   d) geometria dachów- dowolna
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 85% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z ul. Maja
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu
11) stawka procentowa: 0%.

15.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.29.ZP, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zielni urządzonej, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem sytuowania placów zabaw dla dzieci, altan wypoczynkowych, małej architektury, wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu, fragment terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
b) dopuszcza się zagospodarowanie wspólne z terenem D1.7.ZP,US
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, na fragmencie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 5%,
   c) wysokość zabudowy dla altan, wiat itp. do 3,5m,
   d) geometria dachów- dowolna
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 85% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z ul. Nowowiejskiej
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu
11) stawka procentowa: 0%.

16.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.30.U2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu opieki zdrowotnej i opieki społecznej, z zielenią towarzyszącą, w szczególności szpital; dopuszcza się sytuowanie lądowiska dla helikopterów medycznych; wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko; dopuszcza się sytuowanie usług towarzyszących (np. obiekty handlowe, gastronomiczne, obsługujące użytkowników) o funkcjach nie kolidujących z funkcją podstawową terenu, funkcje mieszkalne wyłącznie jako związane integralnie z funkcją podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 25m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 8,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2, przy czym dopuszczalne wydzielenie dla funkcji zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządcą sieci energetycznych
   b) projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z ul. Balewskiego, Ściegiennego

b) miejsca postojowe – minimum 6 miejsc/ 10 łóżek szpitalnych oraz 40miejsc / 100 zatrudnionych
11) stawka procentowa: 0%.

17.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.31.MW.1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się sytuowanie drobnych obiektów usługowych typu kiosk handlowy, niewielki punkt usługowy
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków
   b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Ściegiennego
   b) miejsca postojowe –min 1 miejsce na 1 mieszkanie, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem ich sytuowania w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych, w szczególności w terenach D1.33.P3, D1.72.P3, D1.32.P3
11) stawka procentowa: 0%.

18.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.32.P3, D1.33.P3, D1.72.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji-parkingi, zespoły garaży, w tym garaży wielostanowiskowych, w szczególności dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowanej w sąsiedztwie –D1.31.MW.1
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ze względu na usytuowanie w granicach wskazanej na rysunku strefy ochrony ekspozycji, ustala się wymóg wprowadzenia zieleni o charakterze krajobrazowym od strony rzeki
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 70%,

c) wysokość zabudowy do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dalszych podziałów na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Ściegiennego
b) miejsca postojowe – dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości dla miejsc postojowych z uwzględnieniem wskaźnika pow. biologicznie czynnej
11) stawka procentowa: 0%.

19.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.34.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej, wraz z zielenią towarzyszącą oraz zespołami parkingów i garaży, dopuszcza się sytuowanie drobnych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – z zakresu handlu detalicznego, biur, usług bytowych
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej, wzdłuż ul. Nowowiejskiej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu ;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, na fragmencie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
a)minimalna wydzielana działka o powierzchni analogicznej do istniejących wydzielonych działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Nowowiejskiej poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, w tym ul. Nad Jarem

b) miejsca postojowe – miejsca postojowe sytuowane w zespołach garaży, realizowanych wg wspólnego projektu, zapewniającego jednorodne rozwiązanie architektoniczne (forma, materiał, rozwiązanie kolorystyczne), dopuszcza się miejsca postojowe w pasie drogowym ulicy Nowowiejskiej

11) stawka procentowa: 0%, z wyłączeniem dz. geod 2/140 i 2/143 dla których ustala się 30% .

20.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.35.MN.2, D1.36.MN.2, D.1.37.MN.2 , D1.38.MN.2 , D1.39.MN.2, D1.39.MN.2 , D1.40.MN.2., D1. 41.MN.2, D1.42.MN.2 , D1. 43.MN.2 , D1.44.MN.2, D1.45.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej, dopuszcza się usytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w formie wbudowanej, dobudowanej oraz drobnych obiektów wolnostojących typu niewielki punkt usługowy, handlowy, gastronomiczny
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej : ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej, nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę)

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiednich działek budowlanych lub w odl. 1,5m od granic

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, na fragmencie terenów D1.36.MN.2, D1.37.MN.2, D1. 38.MN.2 D1.39.MN.2 występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

21.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.46.ZP, D1.47.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce, przy czym ZP,US z dopuszczeniem sytuowania urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, kortów tenisowych, placów gier i zabaw itp.,
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy (dla wiat, altan itp.)–powierzchnia zabudowy łącznie do 100m2
   c) wysokość zabudowy do 5m,
   d) geometria dachów- dowolna
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lub miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Nierzwickiego, z Drogi Nowowiejskiej, Przanowskiego
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, dopuszcza się parking dla rowerów
11) stawka procentowa: 0%.

22.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.48.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności piekarnia i obiekt handlowy, funkcja mieszkalna wyłącznie jako integralnie związana z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Górnej
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

23.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.49.U1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji, w tym warsztat diagnostyki i napraw pojazdów, wyklucza się sytuowanie usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży, opieką zdrowotną i opieką społeczną, wyklucza się funkcje mieszkaniowe
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, na granicy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zblewskiej
   b) miejsca postojowe wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

24.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.50.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów i zespołu garaży obsługujących funkcje podstawową, zieleni osiedlowej, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak małe boiska, place gier i zabaw
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,
b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych; dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych
c) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony sąsiednich terenów usługowych, oznaczonych symbolem UC, wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w miejscu wskazanym na rysunku planu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na fragmencie terenu występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40% terenu lub wydzielonej działki ,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka (nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub garaży) o powierzchni 1500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg w szczególności od ul.Droga Nowowiejska (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej; w projektowanym pasie takiej zieleni ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z ul.Droga Nowowiejska i Górna poprzez drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne osiedla

b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2

11) stawka procentowa: 0%.

25.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.51.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu oświaty i wychowania, nauki, sportu i rekreacji, edukacji (w tym obiekty kształcenia dodatkowego); w szczególności teren zespołu szkolnego z basenem i salą gimnastyczną oraz zespołem boisk terenowych

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej (od ul. Zblewskiej) wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; w projektowanym pasie takiej zieleni ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4;

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

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 20%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni działki

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

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg –ul. Zblewska KDG (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego użytkowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd –z ul. Zblewskiej, poprzez drogę wewnętrzną, zapewnić dojścia piesze i dojazdy rowerowe od strony osiedla mieszkaniowego D1.50MW1,

b) miejsca postojowe – dla szkół minimum 1,5 miejsca/ salę szkolna oraz 20miejsc na 100 zatrudnionych, dodatkowo dla potrzeb obiektów sportowych (basen, sala sportowa, korty) min. 10 miejsc/1000m2 pow. , nakaz realizacji miejsc parkowania dla rowerów;

11) stawka procentowa: 0%.

26.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.52.ZP,ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, urządzonej oraz zieleni ogrodów działkowych, przy czym dopuszcza się docelowe przekształcenie ogrodów działkowych w teren parku wypoczynkowego, dopuszcza się funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji

terenowych urządzeń rekreacyjnych takich jak ścieżki piesze, rowerowe, boiska, place zabaw, place do jazdy na rolkach itp.; dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych obsługujących teren

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
dopuszcza się zabudowę kubaturową wyłącznie w formie altan oraz obiektów związanych z funkcją podstawową takich jak świetlica ogrodowa, magazyn sprzętu, lub budynków obsługujących zespoły rekreacyjne tj. gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowo-rekreacyjnego, szatnie, węzły sanitarne, obiekty socjalne dla podstawowego przeznaczenia terenu, obiekty związane z obsługą imprez plenerowych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny o charakterze przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów planu; ustalenia wg §10
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku obsługującego zespół ogrodów maksymalnie 200m2, dla pojedynczej działki –ogrodu działkowego do 25 m2
c) wysokość zabudowy do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna
d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna wydzielana działka dla zieleni lub o charakterze publicznym 5000m2, dla pozostałych funkcji min. 1000m2
b) szerokość frontów dla nowowydzielanych działek- dowolna
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Zblewskiej i ul.Droga Nowowiejska
b) miejsca postojowe – dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych zgodnie z potrzebami użytkowników, parkingi projektować wraz z zielenią; dla ogrodów działkowych wskazane zapewnienie 1 miejsca na 2 ogrody; nakaz realizacji miejsc parkowania dla rowerów;
11) stawka procentowa: 0%.

27.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.54.U1,UC, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m2
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się zakaz rozbudowy istniejącego obiektu powodującej powiększenie powierzchni sprzedaży o ponad 5%
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
c) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz dalszych podziałów na
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego użytkowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Droga Nowowiejska
   b) miejsca postojowe – min 20miejsc/1000m2 pow. sprzedaży oraz min 5 miejsc dla osób zatrudnionych
11) stawka procentowa: 0%.

28.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.55.U1,P1,P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych, techniczno-produkcyjnej, magazyny, hurtownie; funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzona działalnością ; dopuszcza się w budynkach usługowych sytuowanie usług handlu detalicznego, gastronomii, kultury, biur, usług drobnych, poradni medycznych, kształcenia dodatkowego; dopuszcza się sytuowanie garaży i parkingów
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wskazane zachowanie istniejącej zieleni wysokiej oraz zbiornika wodnego;
   b) dla budynków sytuowanych w pierzei wzdłuż ul. Juranda ze Spychowa w wypadku ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia; ustala się dla tej pierzei szczególne wymagania architektoniczne;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek sąsiednich, z wyłączeniem granicy z terenem KDW
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40% działki, terenu (wskaźnik nie dotycz działek pod garażami),
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych usługowych i techniczno-produkcyjnych oraz magazynowych do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże i budynki gospodarcze - wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki, terenu
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Juranda ze Spychowa, z ul. Zblewskiej poprzez drogi wewnętrzne
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust 2, przy czym dla budynków usytuowanych wzdłuż pierzei ulicy Juranda ze Spychowa dopuszcza się bilansowanie miejsc z uwzględnieniem miejsc w pasie drogowym ulicy lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

29.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.56.U1,P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz magazyny i handel hurtowy, wyklucza się funkcje mieszkaniowe; dopuszcza się zespoły garaży obsługujących pobliskie osiedla wielrodzinnel
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wskazana rewaloryzacja, rekompozycja pierzei wzdłuż ulicy Juranda ze Spychowa w celu poprawy estetyki;
   b) nakaz uzupełnienia zagospodarowania zielenią towarzyszącą komponowaną

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie D1.58.MW.1
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze, magazynowe- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 300m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Juranda ze Spychowa
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

30.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.57.U1, D1.63.U1, D1.66.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności handlu detalicznego
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg wewnętrznych lub z przyległych dróg publicznych
   b) miejsca postojowe -- wg §14 ust 2, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem usytuowania części miejsc w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

31.Dla terenów oznaczonych symbolem D1. 53.MW.1, D1.58.MW.1, D1.67.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów i zespołu garaży obsługujących funkcje podstawową, zieleni osiedlowej, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak małe boiska, place gier i zabaw; w terenie D1.53.MW.1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (istniejąca zabudowa o tej funkcji)
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,
b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych; dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 25% terenu lub wydzielonej działki ,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka (nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub garaży) o powierzchni 2000m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg w szczególności od ul. Droga Nowowiejska, ul. Zblewska (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej; w projektowanym pasie takiej zieleni ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Droga Nowowiejska , z ul. Zblewskiej, Juranda ze Spychowa, oraz poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne istniejących osiedli
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2
11) stawka procentowa: 0%.

32.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.59.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny usług o charakterze publicznym, z zakresu edukacji, opieki społecznej, w szczególności przedszkole
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg wewnętrznych w osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się miejsca wyłącznie dla zatrudnionych, w ilości nie większej jak 6miejsc
11) stawka procentowa: 0%.

33.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.60. MN.2, D.1.61.MN.2, D1. 64.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione, wskazane na rysunku budynki w ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania, obowiązują dla nich ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganego minimum powierzchni działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu terenów usytuowanych wzdłuż ul. Zblewskiej-Jagiełły uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

34.Dla terenów oznaczonych symbolem D1. 62.MW.1, D1.65.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów obsługujących funkcje podstawową, zieleni osiedlowej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,
b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych; dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednia umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 45% terenu lub wydzielonej działki ,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka (nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub garaży) o powierzchni 2000m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zblewskiej oraz poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne istniejących osiedli
   b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wg §14 ust.2
11) stawka procentowa: 0%.

35.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.68.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parking, dopuszcza się parking kubaturowy
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
   c) wysokość zabudowy do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg wewnętrznych osiedla mieszkaniowego
   b) miejsca postojowe –dopuszcza się miejsca postojowe na całym terenie
11) stawka procentowa: 0%.

36.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.69.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym warsztat obsługi samochodów, handel detaliczny, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się funkcje mieszkalne jako towarzyszące funkcji podstawowej- wbudowane w obiekt usługowy, na wyższych kondygnacjach itp.
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ul. Jagiełły wymaga rewaloryzacji i podniesienia walorów estetycznych, dla rozbudów, nadbudów ora nowych obiektów sytuowanych wzdłuż pierzei ustala się szczególne wymagania architektoniczne;
   b) nakaz uzupełnienia terenu odpowiednio komponowaną zielenią, w tym wysoką
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę ewentualnych funkcji mieszkaniowych przed uciążliwościami od dróg- ul. Jagiełły, ul. Droga Nowowiejska (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg wewnętrznych w osiedlu mieszkaniowym
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

37.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.70.IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę; studnia wraz ze strefą , wyklucza się wszelką inna zabudowę, dopuszcza się zieleń ozdobną;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz podporządkowania zagospodarowania i użytkowania terenu funkcji ochronnej ujęcia
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zakaz sytuowania budynków
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Ściegiennego poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX
   b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

38.Dla terenu oznaczonych symbolem D1.71.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny usługowe oraz tereny funkcji techniczno-produkcyjne, magazyny i handel hurtowy, dopuszcza się parkingi i garaże, wyklucza się funkcje mieszkalne
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) nakaz wprowadzenia towarzyszącej zieleni wielowarstwowej zwłaszcza wzdłuż granicy z sąsiednim terenem
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla terenu szpitala
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §8 ust. 10, w

zagospodarowaniu uwzględnić wymóg kształtowania zabudowy w sposób nie deprecjonujący widoku z ciągu widokowego wzdłuż linii kolejowej, wskazanego na rysunku planu

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się tymczasowe użytkowanie jako parking, plac manewrowy
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul.Ściegiennego poprzez nowoprojektowany odcinek drogi publicznej
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 30%.

39.Dla terenów oznaczonych symbolem D1.73.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, z zakresu handlu, biur, zakład pogrzebowy, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenu szpitala (D1.30.U2) dla którego dopuszcza się sytuowanie lądowiska, projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska, projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Balewskiego, Kopicza
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2, dopuszcza się bilansowanie miejsc z uwzględnieniem ich sytuowania w pasie drogowym ulic sąsiednich, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

§ 21
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej D2 –Zachód część południowa

1.Dla terenu oznaczonego symbolem D2.1. U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, nie dopuszcza się funkcji mieszkalnych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych usługowych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni wydzielanej działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zblewskiej
   b) miejsca postojowe – min. 6 miejsc, w tym 1 dla potrzeb osób niepełnosprawnych
11) stawka procentowa: 0%.

2.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.2.U1,MN2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt zabytkowy w gminnej ewidencji zabytków do ochrony, ustalenia jak w§9 ust. 7

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Kociewskiej jak na rysunku planu
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 65%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 400m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Kociewskiej
   b) miejsca postojowe – wg §14ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

3.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.3.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami a także tereny usługowe
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Skalskiego wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Kociewskiej jak na rysunku planu, wzdłuż ul. Skalskiego wskazane zachowanie linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg -ul. Żwirki i Wigury KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skalskiego, Kociewskiej
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

4.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.4.MN.2, D2.6.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Dąbrowskiego wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek sąsiednich

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni działki, dopuszcza się łączenie działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi ul.Żwirki i Wigury-KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Dąbrowskiego, Skalskiego, Żwirki i Wigury
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 dom mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

5.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.5.IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: *wg ustaleń ogólnych*
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: *wg ustaleń ogólnych*
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:- teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- indywidualne formy, zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulic otaczających
   b) miejsca postojowe –nakaz ograniczenia miejsc postojowych do niezbędnych dla obsługi terenu
11) stawka procentowa: 0%.

6.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.7. MN.2, D2.8.MN.2, D2.9.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Dąbrowskiego i Żwirki i Wigury wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) fragment terenu D2.9.MN.2 w części wskazanej na rysunku planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, ustalenia wg §9 ust. 16

b) dla budynku zabytkowego w ewidencji gminnej wskazanego na rysunku planu w terenie D2.9.MN2 obowiązują ustalenia §9 ust. 7;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych oraz jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2, podział prostopadle do drogi obsługującej zespół

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu terenów D2.8.MN.2 i D2.9.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi ul. Żwirki i Wigury- KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulic Dąbrowskiego, Żwirki i Wigury Kociewskiej oraz z dróg wewnętrznych;
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny

11) stawka procentowa: 0%.

7.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.10.MN.2, D2.11.MN.2, D2.12.MN2, D2.13.MN.2, D2. 14.MN.2, D2.15.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Lubichowskiej wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania domu mieszkalnego od frontu, budynków towarzyszących w głębi działki, przy czym dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej typu garaże, budynki gospodarcze bezpośrednio na granicy działek sąsiednich lub w odl. 1,5m od tej granicy;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) tereny w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 16,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla pierzei wzdłuż ul. Lubichowskiej dla rozbudów wskazane kontynuowanie istniejącej linii zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 35-45stopni;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu działek usytuowanych wzdłuż ulicy Lubichowskiej uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulic przyległych
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2

11) stawka procentowa: 0%.

8.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.16. MN.2, D.20.MN.2, D.21.MN.2, D2. 22.MN.3.plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym w terenie D2.22.MN.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Lubichowskiej wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia

b) w terenie D2.21.MN.2 od strony drogi KDGP(G) zastosować pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefą ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Korytybskiej oraz projektowanej drogi KDGP(G) jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych, dla zabudowy wzdłuż ul. Lubichowskiej wskazane kontynuowanie istniejącej linii zabudowy

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny w granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 4

b) przez teren D2.20.MN.2 i D2.22.MN.3 przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 4

c) w zagospodarowaniu terenów D2.21.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi KDGP (G) (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

d) w ternach D2.22MN.3 oraz D2.16.MN.2 w budynkach mieszkalnych usytuowanych wzdłuż ul. Lubichowskiej zastosować rozwiązania techniczne minimalizujące wpływ hałasu

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd –z przylegających dróg publicznych dojazdowych i dróg wewnętrznych

b) miejsca postojowe –wg §14 ust 2

11) stawka procentowa: 0%.

9.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.17.U1, D2.18.U1, D2.19.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: D2.17.U1 oraz D2.18.U1- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych towarzyszących; D2.19.MN.3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, obiekty usługowe jako wbudowane, dobudowane do budynków mieszkalnych bądź jako odrębne obiekty;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny D.2.18.U1 i D2.19.MN.3 położone są w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust.16 ~~15~~;

b) teren D2. 17.U1 – w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca **zespół ul. Lubichowskiej,** o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 15;

c) budynki i zespoły wskazane na rysunku planu w granicach terenu D2.17.U1 – do ochrony, figurujące w ewidencji zabytków, postulowane do wpisu do rejestru zabytków, obowiązują dla nich ustalenia §9 ust. 5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w rozwiązaniach budowlanych uwzględnić ochronę ewentualnych funkcji mieszkaniowych przed uciążliwościami od drogi ul. Lubichowska KDZ (hałas, wibracje), w tym stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się sytuowanie niezbędnych miejsc postojowych w pasie drogowym za zgodą zarządcy lub w innym terenie w zasięgu dogodnego dojścia pieszego, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

10.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.23.ZP, D.2. 24.ZP, D.2.25.ZP, D2.26.ZP, D.2.27.ZP, D2.31.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zielni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, o funkcji zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny publiczne, ustalenia jak w wg §10 ust. 2 i 5
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej 95% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny D2,23.ZP, D2.24.ZP, D2.25.ZP położone są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe", obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 4

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych
   b) miejsca postojowe – nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych
11) stawka procentowa: 0%.

11.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.28.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz utrzymania i wzmocnienia istniejącej zieleni wysokiej, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wprowadzić dodatkową zieleń izolacyjno-krajobrazową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych ;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od drogi KDGP (G) jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 500m2, podział prostopadle do ul. Zbożowej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe", obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zbożowej
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 działkę
11) stawka procentowa: 0%.

12.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.32.U1,MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, a także zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami i drobna działalnością gospodarcza rzemieślniczą, w szczególności istniejąca stolarnia;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony,

b) wzdłuż granic terenu wymagany w urządzeniu terenu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wskazany na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w terenie D2.33MN.2,MW.1 lub w terenie D2.8.MN.2;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych, usługowych,) do 12m, , a dla obiektów towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- dachy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się szczegółowych zasad , wg ustaleń ogólnych

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się
0) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd –z ul. Boh. Getta (poza granicami opracowania, w obszarze obowiązującego planu miejscowego oznaczonego na rysunku symbolem 5)
b) miejsca postojowe – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a dla działalności usługowej min. 20miejsc na 100m2 pow. użytkowej usługi, nie mniej jak 1 miejsce;
11) stawka procentowa: 0%.

13.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.33. MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej; w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych w parterach;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Dolnej wymagane przedstawienie w projekcie budowlanym kontekstu otoczenia
b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
c) nowoprojektowany zespół zabudowy wielorodzinnej zharmonizować ze sobą pod względem form architektonicznych, kolorystyki i rozwiązań materiałowych;
d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić teren zieleni osiedlowej o minimalnej powierzchni 1000m2, z palcem zabaw dla dzieci i miejscem wypoczynku dla osób starszych, z zapewnieniem dogodnego dojścia pieszego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Dolnej, Zachodniej oraz od drogi KDGP (G) jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) jednorodzinnych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemne, dla zabudowy wielorodzinnej- do 5 kondygnacji nadziemnych
d) geometria dachów- dla zabudowy jednorodzinnej zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą wzdłuż ul. Dolnej, dla zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka dla zabudowy jednorodzinnej o powierzchni 600m2, dla zabudowy wielorodzinnej min 2000m2,
b) podział terenu wymaga uwzględnienia ustaleń §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulicy Dolnej i Zachodniej oraz nowoprojektowanych dróg publicznych KDD i wewnętrznych;
b) miejsca postojowe – dla zabudowy jednorodzinnej min 2 miejsca, dla zabudowy wielorodzinnej min 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących min 30miejsc na 1000m2 pow. rzutkowej usług ;
11) stawka procentowa: 0%.

14.Dla terenu oznaczonego symbolem D2.34. MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej; w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych w parterach;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) nowoprojektowany zespół zabudowy wielorodzinnej zharmonizować ze sobą pod względem form architektonicznych, kolorystyki i rozwiązań materiałowych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Zachodniej jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) jednorodzinnych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemne, dla zabudowy wielorodzinnej- do 5 kondygnacji nadziemnych
   d) geometria dachów- dla zabudowy jednorodzinnej dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, z kalenica ustawioną równolegle do frontu; dla zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka dla zabudowy jednorodzinnej o powierzchni 600m2, dla zabudowy wielorodzinnej min 2000m2,
   b) podział terenu wymaga uwzględnienia ustaleń §13 ust. 7;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Malinowej i Zachodniej oraz nowoprojektowanych dróg wewnętrznych;
   b) miejsca postojowe – dla zabudowy jednorodzinnej min 2 miejsca, dla zabudowy wielorodzinnej min 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących min 30miejsc na 1000m2 pow. rzutkowej usług ;
11) stawka procentowa: 0%.

15.Dla terenów oznaczonych symbolem D.2.30.ZP, D2.35.ZP, D.2.36.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem urządzenia palcu zabaw, małych boisk sportowych, dopuszcza się sytuowanie budynków zaplecza sanitarno-magazynowego oraz świetlicy,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4 ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 5%,
   c) wysokość zabudowy do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- indywidualna forma, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 75% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych ulic
   b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

16.Dla terenu oznaczonego symbolem D2.37.ZE,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej oraz zieleni parkowej, dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów związanych z rekreacją takich jak place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe, wiaty rekreacyjne, małe boiska sportowe, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności związanych z odprowadzeniem i unieszkodliwieniem wód opadowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejące oczek wodne wraz z otaczającą zielenią do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się zakaz sytuowania budynków
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni działki,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki budowlane (nie dotyczy działek związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej)
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Malinowej, Poziomkowej;
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowanie miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

17.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.38.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, budownictwa, magazynów, handlu hurtowego, tereny zabudowy usługowej z wykluczeniem usług związanych z opieką społeczna, ochroną zdrowia, szkolnictwem i wychowaniem, funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej; nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od drogi KDGP(G) jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- indywidualne formy, z dopuszczeniem dachów płaskich

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Borówkowej
b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

18.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.39.P3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parking, usługi towarzyszące stacji paliwowej , wyklucza się funkcje mieszkalne
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w pasie szer. min 3 m ;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej; nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od drogi KDGP(G) jak na rysunku planu,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych usługowych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- indywidualne formy, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się ;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie jako placu manewrowego, parkingu bez budynków;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd –z dróg wewnętrznych (północny odcinek ul. Jeżynowej oraz poprzez teren sąsiedni D2.40P3 i drogę dojazdowa KDD;
b) miejsca postojowe – dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości na cele parkingowe
11) stawka procentowa: 0%.

19.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.40.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, stacja paliwowa, parking, z zapleczem, wyklucza się funkcje mieszkaniowe
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wspólne z terenem D2.39P3, U1 zagospodarowanie
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej; nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 10%,
c) wysokość zabudowy do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Zblewskiej i z ul. Jeżynowej
b) miejsca postojowe – min 10miejsc
11) stawka procentowa: 0%.

20.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.41.MN.2, D2.42.MN.2, D2.43.MN.2, D2.44.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wzdłuż ul. Zblewskiej wskazane jest wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej; nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Poziomowej i Borówkowej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren D2.42.MN..2 i D2.44.MN.2 przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
a) w zagospodarowaniu działek wzdłuż ul. Zblewskiej uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

21.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.45.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako towarzyszącej np. wbudowanej w obiekt usługowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej i zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej; nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2, podział prostopadle do ul. Zblewskiej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę ewentualnych funkcji mieszkaniowych przed uciążliwościami od ul. Zblewskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zblewskiej oraz z ul. Borówkowej;
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

22.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.46.MN.2, D2.47.MN.2, D2.48.MN.2, D2. 49.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w terenie D2.46.MN.2 w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wskazane jest wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej; w terenie D2.48.MN.2 występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: - wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Malinowej, Jagodowej, Poziomkowej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2, szerokość frontu minimum 18m;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
   a) w zagospodarowaniu terenu D2.46.MN.2.uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od ul.Zblewskiej- KDG (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przylegających do terenu dróg publicznych lub wewnętrznych, a także dla terenu D2.48.MN.2 i D2.49.MN.2 z ciągu pieszo-jezdnego KDX wskazanego na rysunku planu
   b) miejsca postojowe -§14 ust. 2

11) stawka procentowa: 0%.

23.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.50.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Malinowej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z przyległych dróg publicznych bądź z dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

24.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.51.U1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji-warsztat samochodowy, parking, salon samochodowy, nie dopuszcza się funkcji mieszkalnych
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: budynki zharmonizować ze sobą by tworzyły jednorodny zespół zabudowy
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze, magazynowe itp.) wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się ;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Malinowej i Zblewskiej

b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc w pasie drogowym ulic przyległych, za zgodą zarządcy drogi

11) stawka procentowa: 0%.

25.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.52.U1, D2.82.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, w tym warsztatu samochodowego z zakresu diagnostyki pojazdów (D2.82.U1)
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren wymaga wzbogacenia odpowiednio komponowaną zielenią towarzyszącą
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zblewskiej
   b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2,
11) stawka procentowa: 0%.

26.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.53.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, usługi jako wbudowane, dobudowane bądź samodzielne odrębne obiekty; wyklucza się usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, opieką społeczną
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, minimalna szerokość frontu 20m;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkaniowych przed uciążliwościami od ul. Zblewskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Zachodniej, Zblewskiej oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDX
b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

27.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.54.MN.2 , D2.55.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem sytuowania zabudowy bliźniaczej, dopuszcza się: sytuowanie garaży dobudowanych lub wolnostojących, altan, nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dla terenu D2.54.MN.2 w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy jak na rysunku planu, a także od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%, intensywność do 0,60
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci przedziale 35-45stopni, kalenica równolegle do frontu; w terenie D2.55.MN.2 zharmonizowane z zabudową istniejącą; dla garaży i altan dopuszczalna inna forma dachu w tym jednospadowe i płaskie
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
b) dla terenu D2.45.MN.2 podział zgodnie z §13 ust.7
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu terenu D2.54.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od ul. Zblewskiej- KDG (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd - z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2;
11) stawka procentowa: 0%.

28.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.56.MN.2 , D2.57.MN.2, D2.58.MN.2, D2. 59.MN.2, D2.60.MN.2, D2.61.MN.2 , D2.64.MN.2, D.2.66.MN.2, D2.67.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy bliźniaczej, nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej towarzyszącej, dopuszcza się: garaże dobudowane lub wolnostojące, altany ogrodowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane zachowanie zasady usytuowania budynku głównego od frontu, budynków towarzyszących w głębi działki, w tym z dopuszczeniem usytuowania ich bezpośrednio na granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką,
b) od frontu teren działki zagospodarować jako przedogródek, zieleń reprezentacyjna, ozdobna

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Danusi jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%, intensywność do 0,60;
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, wskazane równoległe ustawienie kalenicy względem frontu; dla garaży i altan dopuszczalna inna forma dachu w tym jednospadowe i płaskie
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 400m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie D2.66.MN.2 przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych
b) miejsca postojowe - wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

29.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.62.MN.3, D2. 63.MN.3, D.2.65.MN.3 , D2. 68.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługi jako wbudowane, dobudowane bądź jako odrębne budynki, nie dopuszcza się sytuowania budynków gospodarczych, dopuszcza się sytuowanie garaży dobudowanych lub wolnostojących
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Danusi jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome o zbliżonych formach
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd - z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych
   b) miejsca postojowe -- wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

30.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.67.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy bliźniaczej, dopuszcza się sytuowanie: garaży dobudowanych lub wolnostojących, nie dopuszcza się sytuowania budynków gospodarczych
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) część działki od strony ulicy, dojazdu zagospodarować jako ogródek reprezentacyjny, ozdobny
b) dopuszcza się sytuowanie garaży bezpośrednio na granicy działek sąsiednich lub w odległości 1,5m od granicy
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Danusi i Broniewskiego jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%, intensywność do 0,60
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, ustawione kalenica równolegle do frontu, dla garaży i altan dopuszczalna inna forma dachu w tym jednospadowe i płaskie,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, podział prostopadle do drogi obsługującej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z przyległych ulic publicznych oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDX pokazanego na rysunku planu
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

31.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.69.MN.2, D2. 70.MN.2, D2.71.MN.2, D2. 72.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy szeregowej, przy czym minimalna szerokość frontu 6m; nie dopuszcza się sytuowania budynków gospodarczych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) część działki przed wejściem zagospodarować zielenią ozdobną
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%, intensywność do 0,85
   c) wysokość zabudowy do 10,5m,
   d) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-40stopni;

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
*a)*minimalna szerokość frontu 6m
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z przyległych dróg publicznych
b) miejsca postojowe – 1 miejsce na 1 mieszkanie
11) stawka procentowa: 0%.

32.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.73.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zabudowy usługowej, nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej; usługi wbudowane w partery lub jako odrębne obiekty,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony frontowej wprowadzić zieleń ozdobną
b) pierzeja ulicy Danusi wymaga szczególnych rozwiązań architektonicznych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, na fragmencie występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Danusi jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-40stopni, kalenice ustawione równolegle do frontu;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 450m2, podział prostopadle do drogi- ul. Danusi, minimalna szerokość frontu 20m
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenu jako parkingu, bez budynków
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Danusi
b) miejsca postojowe – 1 miejsce na 1 mieszkanie, parkingi dla usług dopuszcza się sytuować w pasie drogowym z zgoda zarządcy drogi lub na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie kościoła
11) stawka procentowa: 0%.

33.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.74.ZP, D2.80.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, w terenie D2.74.ZP dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, nie dopuszcza się sytuowania budynków;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zieleń wymaga ukształtowania i starannej kompozycji

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w otoczeniu zabytkowego cmentarza żydowskiego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na fragmencie terenu D2.74.ZP występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) przez teren D2.74.ZP przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Boh. Getta (teren D2.74.ZP) oraz z ul. Danusi (teren D2.80.ZP)
   b) miejsca postojowe –zakaz sytuowana miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

34.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.76.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i kultu religijnego, zespół kościoła oraz ośrodka parafialnego z zielenią parkowo-ogrodową, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla obsługi parkingów; jako funkcje dopuszczalne ustala się usługi z zakresu opieki społecznej, oświaty i wychowania, dopuszcza się funkcje mieszkalne i mieszkalnictwa zbiorowego związanego z funkcją podstawową ;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wzdłuż północnej granicy terenu wskazana realizacja wielopiętrowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej

b) w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony ;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza C2.33.ZC, obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6
   b) teren położony w otoczeniu zabytkowego cmentarza oraz zabytkowej alei drzew, zagospodarowanie i zabudowa w sąsiedztwie zabytku wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg – ul. Boh. Getta- wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 10%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych kościelny- dowolna z dopuszczeniem dominanty wysokościowej w postaci wieży, dzwonnicy, dla pozostałych budynków do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze itp- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, forma indywidualna dostosowana do charakteru terenu
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości działki; dopuszczalne wydzielanie działek wyłącznie na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza C2.33.ZC, obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6
b) na fragmencie terenu występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8
c) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Boh. Getta i z ul.Danusi
b) miejsca postojowe -20msc /1000m2 pow. użytkowej kościoła oraz min 10 miejsc dla mieszkańców i zatrudnionych w ośrodku parafialnym
11) stawka procentowa: 0%.

35.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.78.P3, D2. 79.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w zagospodarowaniu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów wg ustaleń ogólnych
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej wprowadzić zieleń komponowaną;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3 i 4
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz sytuowania budynków
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Danusi
b) miejsca postojowe –dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości jako parking
11) stawka procentowa: 0%.

36.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.77.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni leśnej o charakterze parkowym
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) zakaz sytuowania budynków,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd - z ul. Danusi
b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

37.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.81.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych i usług nieuciążliwych towarzyszących sytuowanych w odrębnych budynkach
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) szczególnego ukształtowania wymaga pierzeja ul. Danusi
b) dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednią umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,
c) ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: stosowanie tablic reklamowych i informacyjnych powiązanych z elewacjami frontowymi dopuszczalne wyłącznie do wysokości stropu I kondygnacji
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Danusi jak na rysunku planu;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 45%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych) do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących typu usługi, garaże- wysokość do 8m,
d) geometria dachów- dopuszcza się dachy płaskie, dla zespołu zabudowy ustala się nakaz zharmonizowania rozwiązań pod względem formy, materiału, kolorystyki,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2, podział prostopadle do drogi- ul. Danusi
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Danusi
b) miejsca postojowe – min 1,2 miejsca na 1 mieszkanie oraz 20msc/1000m2 pow. użytkowej usług
11) stawka procentowa: 30%.

38.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.83. U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu, nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje nakaz szczególnych wymagań architektonicznych dla pierzei ulicy Zblewskiej
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
b) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia obiektów (np. klimatyzatorów itp.) na elewacjach od strony eksponowanej pierzei wzdłuż ul. Zblewskiej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na fragmencie terenu występuje wskazany orientacyjnie na rysunku planu obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku na jednej elewacji;
c) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku musi być dostosowany do architektury budynku, lokalizacja w miejscu wynikającym z projektu budowlanego;

d) nie dopuszcza się na budynkach sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością, z wyjątkiem ścian budynków pozbawionych otworów okiennych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- nie ustala się wymaganej formy dachów, dopuszcza się dachy płaskie, w tym z attyką
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów na działki

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Danusi
b) miejsca postojowe – min 20miejsc/1000m2 pow. użytkowej usług

11) stawka procentowa: 0%.

39.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.84.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z zakresu administracji, biur, siedziba policji powiatowej, funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z usługą (służbowe mieszkanie dozorcy itp.), dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, magazynowych związanych z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków wymagane sporządzenie studium krajobrazowego, uwzględniające kontekst lokalizacji (otoczenie kościoła, zabytkowego cmentarza, eksponowana pierzeja od ul. Zblewskiej) i uzasadniające przyjęte rozwiązanie projektowe

b) dopuszcza się zastosowanie lokalnej dominanty architektonicznej , akcentu podkreślającego lokalizację

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejąca zieleń wysoka, zwłaszcza wzdłuż ul.Boh. Getta do zachowania i ochrony

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Boh.Getta i Zblewskiej
   b) miejsca postojowe –30 miejsc na 100m2 pow. użytkowej usługi
11) stawka procentowa: 0%.

40.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.85.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług gastronomii, handlu, usług rzemiosła; funkcje mieszkalne wyłącznie jako towarzyszące funkcji usługowej, dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, magazynowych związanych z funkcją podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nową zabudowę zharmonizować z istniejącą w granicach terenu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wymaganej powierzchni działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zblewskiej (wyłącznie istniejące zjazdy), z ul. Zachodniej
   b) miejsca postojowe – dla mieszkań- 1 miejsce/ 1 lokal, dla usług minimum 3 miejsca na działce; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem pasa drogowego przyległej ulicy Zachodniej lub drogi serwisowej usytuowanej wzdłuż ul.Zblewskiej ;
11) stawka procentowa: 0%.

41.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.86.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług gastronomii, handlu, usług hotelarskich, usług rzemiosła; drobnych usług bytowych typu fryzjer, zakład kosmetyczny itp., funkcje mieszkalne wyłącznie jako towarzyszące funkcji usługowej, dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, magazynowych związanych z funkcją podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy dowolne;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wymaganej powierzchni działki;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zblewskiej (wyłącznie istniejące zjazdy), z ul. Poziomkowej
   b) miejsca postojowe – dla mieszkań- 1 miejsce/ 1 lokal, dla usług minimum 30 miejsc na 100m2 pow. użytkowej usługi
11) stawka procentowa: 30%.

42.Dla terenów oznaczonych symbolem D2.87.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych; wskazane zachowanie zasady usytuowania budynku głównego od frontu, budynków towarzyszących w głębi działki, w tym z dopuszczeniem usytuowania ich bezpośrednio na granicy lub w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Dolnej jak na rysunku planu, w pozostałych przypadkach linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 50%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 35-45stopni, wskazane równoległe ustawienie kalenicy względem frontu; dla garaży i altan oraz budynków gospodarczych dopuszczalna inna forma dachu, w tym jednospadowe i płaskie;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna nowowydzielana działka o pow. 600m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Dolnej i Boh. Getta (poza obszarem opracowania planu);
   b) miejsca postojowe – dla mieszkań- 1 miejsce/1 lokal mieszkalny,
11) stawka procentowa: 0%.

§22
Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej E – Południe

1.Dla terenów oznaczonych symbolem E.1.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w strefie ochrony konserwatorskiej- w strefie rewaloryzacji obejmującej zespól przy ul. Lubichowskiej, obowiązują ustalenia, obowiązują ustalenia jak w §8 ust. 14; budynek wskazany na rysunku planu – w ewidencji zabytków, zasady ochrony jak w §8 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych oraz od strony Lubichowskiej nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy jak na rysunku planu ,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących np. garaży- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek; nie ustala się minimum powierzchni nowowydzielanej działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, ogrodów, miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg – ul.Lubichowska poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z dróg publicznych
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/1 dom, dla ewentualnych usług min. 1 msc/ usługę
11) stawka procentowa: 0%.

2.Dla terenów oznaczonych symbolem E.2. MN.2, E.3.MN.2, E.4.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, dopuszcza się sytuowanie zespołów garaży dla użytkowników terenu
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych oraz wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/1 dom
11) stawka procentowa: 0%.

3.Dla terenów oznaczonych symbolem E.5.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z usługami, przy czym dopuszcza się zabudowę usługową nieuciążliwą wbudowaną lub dobudowaną do bud. mieszkalnego a także jako samodzielny obiekt; oraz zabudowa usługowa komercyjna z zakresu handlu, gastronomii, usług biurowych , rzemiosła usługowego, drobnych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej itp.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) budynki wzdłuż ul. Armii Krajowej tworzące pierzeję przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie wymagają uwzględnienia sąsiedztwa –ustala się nakaz nawiązania w projekcie budowlanym do cech i parametrów zabudowy bezpośrednio sąsiadującej w celu zharmonizowania rozwiązań,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej, nie występują chronione obiekty ani obszary;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 450m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych – ul. Armii Krajowej oraz dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/1 dom na terenie działki, dla usług dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w pasie drogowym sąsiadujących ulic;
11) stawka procentowa: 0%.

4.Dla terenów oznaczonych symbolem E.6.MN.2 , E.7.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem sytuowania usług towarzyszących, w szczególności wzdłuż pierzei ulicy Lubichowskiej; dopuszcza się usługi wbudowane , zwłaszcza w pierzei ulicy Lubichowskiej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) pierzeja wzdłuż ulicy Lubichowskiej wymaga ochrony i właściwego ukształtowania, rewaloryzacji, ustala się nakaz nawiązania w projekcie budowlanym dla nowych budynków oraz obiektów poddawanych przebudowom, nadbudowom, rozbudowom do cech i parametrów zabudowy bezpośrednio sąsiadującej w celu zharmonizowania rozwiązań,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, w szczególności obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę w kwartale ulic Lubichowska, Andersa, Monte Cassino, Gryfa Pomorskiego, obowiązują ustalenia §9 ust. 16,
b) budynki wskazane na rysunku planu, w tym figurujące w gminnej ewidencji zabytków postulowane do ochrony i zachowania; obowiązują ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, wskazane utrzymanie linii zabudowy ul. Lubichowskiej – dla nowych realizacji co najmniej 50% długości elewacji frontowej od strony ulicy powinno stanowić kontynuację linii zabudowy istniejącej, historycznej
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich, dopuszcza się nadbudowy
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nowowydzielana działka o min. powierzchni 450m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg (hałas, wibracje) – zwłaszcza od ul. Lubichowskiej poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych ul. Lubichowskiej , Andersa, Cesarza, Szornaka i Południowej oraz z wydzielonych dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe –min 1 miejsce/1mieszkanie, dla usług wbudowanych wskaźnik wg ustaleń ogólnych §14 ust 2 pkt 3) , dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w pasie drogowym, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
11) stawka procentowa: 0%.

5.Dla terenów oznaczonych symbolem E.9.MN.3, E.10.MN.3, E.11.MN.3 , E. 145.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę w kwartale ulic Lubichowska, Andersa, Monte Cassino, Gryfa Pomorskiego, obowiązują ustalenia §9 ust. 16,
b) w terenie E.10.MN.3 budynek wskazany na rysunku planu, postulowany do ochrony i zachowania; obowiązują ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: min. powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 450m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych
b) miejsca postojowe – 1 miejsce na /1 mieszkanie oraz min 1 miejsce/50m2 pow. użytkowej usług
11) stawka procentowa: 0%.

6.Dla terenów oznaczonych symbolem E.12.MN.2, E. 13.MN.2, E.14.MN.2, E15.MN.2, E.16.MN.2, E.17.MN.2, E.18.MN.2, E. 19.MN.2, E.19.MN.2 , E.20.MN.2, E.21MN.2, E. 22.MN.2, E.23.MN.2, E.24.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla pierzei ulicznych w których występuje zabudowa historyczna, charakterystyczna dla zespołu (w szczególności wzdłuż ulic Staszica, Kleszczyńskiego, Okulickiego, Szornaka, Maczka) ustala się nakaz rewaloryzacji, nawiązania w projekcie budowlanym dla nowych budynków oraz obiektów poddawanych przebudowom, nadbudowom, rozbudowom do cech i parametrów zabudowy bezpośrednio sąsiadującej w celu zharmonizowania rozwiązań,
b) ustala się wymóg sytuowania budynku głównego –mieszkalnego od strony frontowej działki, zabudowa towarzysząca w głębi działki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, w szczególności obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę w kwartale ulic Lubichowska, Andersa, Monte Cassino, Gryfa Pomorskiego, obowiązują ustalenia §9 ust. 16,
b) budynki o wartościach historycznych, w tym figurujące w gminnej ewidencji zabytków wskazane na rysunku planu, postulowane do ochrony i zachowania; obowiązują ustalenia §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, przy czym dla pierzei ulicznych wzdłuż których występuje zabudowa historyczna wskazana do ochrony i zachowania ustala się wymóg by co najmniej 50% elewacji frontowej stanowiło kontynuację linii zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich, dopuszcza się nadbudowy;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) pow. minimalna nowowydzielanej działki 450m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych oraz wewnętrznych
b) miejsca postojowe – *wg §* 14 ust. 2 pkt 3, min. 1 msc/ 1 mieszkanie
11) stawka procentowa: 0%.

7.Dla terenów oznaczonych symbolem E.25.MN.2, E.26.MN.2, E.27.MN.2, E.28.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się tereny zieleni parkowej, skwery i zieleńce
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej w strefach od linii energetycznych napowietrznych wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, w szczególności obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu E.25.MN.2 znajduje się w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę w kwartale ulic Lubichowska, Andersa, Monte Cassino, Gryfa Pomorskiego, obowiązują ustalenia §9 ust. 16,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla terenu E.27MN.2 nieprzekraczalna linia zabudowy od ul.Prusa jak na rysunku planu- 10m, nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów E.25.MN.2, E.26MN.2, E.27MN.2 od ulicy Andersa jak na rysunku planu- ….m,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 700m2, minimalna szerokość frontu działki 16m
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) do czasu przebudowy lub skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w ich sąsiedztwie obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
b) miejsca postojowe –wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

8.Dla terenów oznaczonych symbolem E.29.MN.2, E.30.MN.2, E.31.MN2, E.32.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla terenu E.31.MN.2 nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic Andersa, Południowa jak na rysunku planu- 8m ;
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 550m2, minimalna szerokość frontu 16m
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych i dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

9.Dla terenów oznaczonych symbolem E.33.MN.2, E.34.MN.2, E.35.MN.2, E.36.MN.2, E.37.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych, w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić możliwość przeprowadzenia ciągu pieszego ogólnodostępnego, ideogram trasy pokazano na rysunku planu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenach E.37.MN.2 oraz E.35.MN.2 znajduje się strefa ochrony archeologicznej (obszar stanowiska archeologicznego) o orientacyjnej lokalizacji pokazanej na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia jak w§9 ust. 9
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 35%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz dalszego podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w terenie E.37.MN.2 do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejących linii napowietrznych teren w pasie oddziaływania linii zagospodarować zielenią
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych i wewnętrznych (w szczególności w terenie E.37.MN.2)
   b) miejsca postojowe – wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

10.Dla terenów oznaczonych symbolem E.38.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej-parki, skwery, zieleńce oraz teren sportowo-rekreacyjny, plac zabaw, ogrody jordanowskie, małe boiska sportowe, urządzenia rekreacyjne; w granicach terenu stacja transformatorowa elektroenergetyczna; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie budynków i budowli związanych integralnie z funkcją terenu
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wymagane odpowiednie do pełnionych funkcji urządzenie zieleni;
   b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę w kwartale ulic Lubichowska, Andersa, Monte Cassino, Gryfa Pomorskiego, obowiązują ustalenia §9 ust. 16,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych jak w §10, teren stanowi przestrzeń publiczną w rozumieniu planu;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – maksymalna łączna powierzchnia zabudowy (nie dotyczy obiektów inżynieryjnych takich jak stacja transformatorowa itp.) do 150m2
   c) wysokość zabudowy dla budynków 1 kondygnacja nadziemna, do 6m,
   d) geometria dachów- nie ustala się wymaganej formy,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 85% powierzchni terenu;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejących linii energetycznych napowietrznych teren zagospodarować w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul.Abrahama lub Monte Cassino
   b) miejsca postojowe –wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu
11) stawka procentowa: 0%.

11.Dla terenów oznaczonych symbolem E.39.U1, E.40.U1, E.41.U1, E.42.U1, E.43.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:
   a) tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej
   b) dopuszcza się tereny zieleni urządzonej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren E.40.U1- w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę w kwartale ulic Lubichowska, Andersa, Monte Cassino, Gryfa Pomorskiego, obowiązują ustalenia §9 ust. 16,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla terenu E.41U1 nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Andersa jak na rysunku planu- 8m od linii rozgraniczenia, dla terenu E.43.U1 nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Prusa jak na rysunku planu - 10 m
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (usługowych lub mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 800m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako terenów zielonych zieleni urządzonej, izolacyjno-krajobrazowej lub przeznaczonych na funkcje parkingów z zielenią do czasu docelowego zgodnego z planem zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych
   b) miejsca postojowe – dla usług handlu min 1miejsce/30m2 pow. użytkowej usługi oraz min 1 miejsce dla osób zatrudnionych
11) stawka procentowa: 0%.

12.Dla terenów oznaczonych symbolem E.44.MN.3, E.45.MN.3, E.46.MN.3, E.47.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej w terenie E.47.MN.3 od strony południowej wprowadzić pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wielopiętrowej o szer. min. 3m;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, dla terenu E.47.MN.3 nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Południowej -6m oraz od ul Prusa -10m, a od projektowanej drogi głównej KDG (GP) – tzw. południowej obwodnicy miasta 35m, jak na rysunku planu
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu E.46.MN.3 uwzględnić przebieg istniejącej linii napowietrznej 110kV, zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii w jej strefie oddziaływania zgodnie z §12 ust. 4.,
   b) w zagospodarowaniu terenu E.47.MN.3 uwzględnić przebieg istniejącej linii napowietrznej, projekty zagospodarowania uzgodnić z zarządcą sieci;
   b) w zagospodarowaniu, w szczególności dotyczy terenu E.47.MN.3, uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg, zwłaszcza planowanej drogi tzw. południowej obwodnicy miasta (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych
   b) miejsca postojowe – wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

13.Dla terenów oznaczonych symbolem E.48.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych, oświaty, wychowania, zdrowia i opieki społecznej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, pas szerokości min. 3m ;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od ul. Południowej -6m, od projektowanej drogi głównej tzw. południowej obwodnicy miasta KDG(GP) -35m , jak na rysunku planu
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- nie ustala się wymaganej formy dachów,
   e) nakaz trzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1000m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od planowanej drogi (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejących linii napowietrznych energetycznych, projekty zagospodarowania terenu wymagają uzgodnień z zarządcą sieci;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się zagospodarowanie jako teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej lub parkingu do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego ustaleniami planu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul.Południowej
   b) miejsca postojowe – wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

14.Dla terenów oznaczonych symbolem E.49.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

W miejscu wskazanym na rysunku planu w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu uwzględnić możliwość prowadzenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego ogólnodostępnego, ideogram trasy pokazano na rysunku planu

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej w drugim szeregu zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, ewentualnie towarzyszące obiekty gospodarcze, garaże sytuować w południowej części działki, w tym dopuszcza się sytuowanie takich obiektów bezpośrednio na granicy z terenem E.51.ZP ;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, nieprzekraczalne linie zabudowy od ul.Południowej -8m jak na rysunku planu,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 27%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachów- dla nowych budynków dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 30-42stopnie, z kalenicą główną równolegle do ul.Południowej

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki min 800m2

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

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od planowanej drogi (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejących linii napowietrznych energetycznych, do czasu skablowania linii projekty zagospodarowania terenu wymagają uzgodnień z zarządcą sieci,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z ul. Południowej lub z wydzielonych dróg wewnętrznych

b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/ 1 mieszkanie

11) stawka procentowa: 0%.

15.Dla terenów oznaczonych symbolem E.50.ZP, E.51.ZP, E.52.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej, z wykluczeniem sytuowania budynków, dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz zagospodarowania odpowiednią (pod względem gatunków i pokroju) do planowanych funkcji zielenią wielowarstwową, w tym wysoką,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) nie ustala się linii zabudowy, wskaźnika pow. zabudowy, wysokości, geometrii dachów ze względu na zakaz sytuowania budynków

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z dróg publicznych- Południowej, Szornaka oraz dróg wewnętrznych wydzielonych z terenu E.49.MN.2

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu

11) stawka procentowa: 0%.

16.Dla terenów oznaczonych symbolem E.53.ZD, E.54.ZD, E.55.ZD, E.58.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:
   a) tereny zieleni ogrodów działkowych, dopuszcza się funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych takich jak ścieżki piesze, rowerowe, boiska, place zabaw, place do jazdy na rolkach itp.
   b) dopuszcza się zabudowę kubaturową wyłącznie w formie altan oraz obiektów związanych z funkcją podstawową takich jak świetlica ogrodowa, magazyn sprzętu, lub budynków obsługujących zespoły rekreacyjne tj. gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowo-rekreacyjnego, szatnie, węzły sanitarne, obiekty socjalne dla podstawowego przeznaczenia terenu, obiekty związane z obsługą imprez plenerowych;
   c) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych obsługujących teren, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną dotyczącą odprowadzenia wód opadowych- w szczególności podczyszczalnię wód deszczowych z separatorem i osadnikiem;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny o charakterze przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów planu; ustalenia wg §10
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku obsługującego zespół ogrodów maksymalnie 200m2, dla pojedynczej działki –ogrodu działkowego do 25 ~~35~~m2
   c) wysokość zabudowy do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna
   d) geometria dachów- dowolna, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna wydzielana działka dla zieleni lub o charakterze publicznym 5000m2, dla pozostałych funkcji min. 1000m2
   b) szerokość frontów dla nowowydzielanych działek- dowolna
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu E.53.ZD uwzględnić przebieg linii napowietrznej WN 110kV oraz pozostałych napowietrznych linii energetycznych pokazanych na rysunku planu, zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg §12 ust. 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych oraz wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych zgodnie z potrzebami użytkowników, parkingi projektować wraz z zielenią;
11) stawka procentowa: 0%.

17.Dla terenów oznaczonych symbolem E.56.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, wyklucza się usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg i ulic Pelplińskiej, Wiśniowej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dla działek zabudowanych zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich; dla nowych działek- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30-45stopni, z kalenica ustawiona równolegle do frontu działki
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 800m2
b) szerokość frontu nowowydzielanej działki min. 20m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90 stopni
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg, zwłaszcza od ul.Pelplińskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych Pelplińskiej, Wiśniowej oraz nowoprojektowanej wzdłuż ogrodów działkowych, a także z wydzielonych dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

18.Dla terenów oznaczonych symbolem E.57.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną; w ramach przeznaczenia dopuszcza się zagospodarowanie oraz zabudowę związane z podstawową funkcją terenu a także funkcje związane z obsługa komunikacji takie jak parkingi, myjnie samoobsługowe, nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowych
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych usługowych, biurowych, technicznych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się minimalną powierzchnie nowowydzielanej działki- 1500m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu E.53.ZD uwzględnić przebieg linii napowietrznej WN 110kV , zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg §12 ust. 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Pelplińskiej lub z drogi wewnętrznej biegnącej wzdłuż ogrodów działkowych-KDW , jak na rysunku planu,
b) miejsca postojowe – dla funkcji biurowych min.1miejsce na 30m2 pow. użytkowej, min 1 miejsce/5 zatrudnionych
11) stawka procentowa: 0%.

19.Dla terenów oznaczonych symbolem E.59.MN.3, E.60.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wyklucza się usługi z zakresu oświaty, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, wielowarstwową o szer. min. 3m ;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg i ulic istniejących oraz projektowanych jak na rysunku planu (8m od linii rozgraniczającej ul. Hermanowską), w tym w terenie E.59 MN3 od planowanej drogi KDGP (G) 20m, w terenie E.60.MN3 – 35m od od planowanej drogi KDGP (G) 20m ;
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 800m2, minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki 20m
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznej WN 110kV , zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg §12 ust. 4
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkaniowych przed uciążliwościami od dróg, zwłaszcza projektowanej tzw. obwodnicy południowej KDG (GP) (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od dróg publicznych lokalnych lub dojazdowych, a także od dróg wewnętrznych istniejących i nowowydzielanych
   b) miejsca postojowe – wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

20.Dla terenów oznaczonych symbolem E.61.MN.3, E.62.MN3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wyklucza się usługi z zakresu oświaty, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren E.61.MN.3 poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
   b) teren E.62.MN.3 w granicach dawnego zespołu majątku Hermanowo, granice zespołu pokazano na rysunku planu; zasady zagospodarowania wg ustaleń §9 ust. 16;
   c) ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni;
   d) w granicach historycznego zespołu dawnego folwarku ustala się zakaz sytuowania masztów, wież, kominów nie związanych z funkcją podstawową terenu;

e) zaleca się dla terenów E.66.ZP, E.65.MN.3 i E.62.MN.3 wspólne zagospodarowanie i urządzenie terenu E.62.MN.3 w celu ochrony zachowanych reliktów historycznego zespołu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne od dróg jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy dwuspadowe o nachyleniu 35-45stopni, kalenica równolegle do frontu
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki 1000m2, szerokość frontu minimalna 20m
   b) podziału terenu można dokonać na warunkach §13 ust. 6
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istn. linii napowietrznej energetycznej, do czasu skablowania linii lub jej przełożenia projekty zagospodarowania uzgadniać z zarządcą sieci;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe terenu E.61.MN.3 do czasu docelowego zagospodarowania jako zieleń urządzona lub parkingi
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Prusa , nowowydzielane działki także z dróg wewnętrznych wydzielonych z terenu
   b) miejsca postojowe –min 1 miejsce/ 1 mieszkanie, dodatkowo dla usług 1 miejsce/ 30m2 pow. użytkowej usługi
11) stawka procentowa: 0% dla terenu E.61.MN.3, 30% dla terenu E.62.MN.3.

21.Dla terenów oznaczonych symbolem E.63.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej i gospodarczej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   teren wymaga wzbogacenia odpowiednio komponowaną zielenią, w tym zielenią o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, zwłaszcza na granicy z terenami mieszkaniowymi , oraz od strony południowej , pas wymaganej zieleni pokazano na rysunku planu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach dawnego zespołu majątku Hermanowo, granice zespołu pokazano na rysunku planu; zasady zagospodarowania wg ustaleń §9 ust. 16;
   b) ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni;
   c) w granicach historycznego zespołu dawnego folwarku ustala się zakaz sytuowania masztów, wież, kominów nie związanych z funkcją podstawową terenu;
   d) budynek wskazany na rysunku planu- do ochrony i zachowania, zasady ochrony wg §9 ust. 7
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1500m2, szerokość frontu dowolna
   b) podziału terenu można dokonać na warunkach §13 ust. 6

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulicy Prusa lub z ul. Hermanowskiej , nowowydzielane działki także z nowowydzielanych dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe- min. 1miejsce/ 5 zatrudnionych, min 1 miejsce/30m2 pow. użytkowej usług lub obiektów produkcyjnych
11) stawka procentowa: 0%.

22.Dla terenów oznaczonych symbolem E.64.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu występują strefy ochrony archeologicznej, zasady zagospodarowania w granicach strefy zgodnie z §9 ust. 8
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy nieprzekraczalne jak na rysunku planu, od planowanej drogi KDG (GP) -35m, od ul. Prusa 10m ,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 50% powierzchni działki,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dowolna , w tym dopuszcza się dachy płaskie
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki- 2000m2, szerokość frontu minimum 25m,
b) podziału terenu można dokonać na warunkach §13 ust. 6
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg linii napowietrznej WN 110kV , zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg §12 ust. 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd –z ul. Prusa lub z ul. Rolnej, a także z wydzielonych dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/5 zatrudnionych, min. 1 miejsce/50m2 powierzchni usługowej, min. 1 miejsce/100m2 powierzchni produkcyjnej
11) stawka procentowa: 0%.

23.Dla terenów oznaczonych symbolem E.65.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową jak na rysunku planu;
b) zaleca się dla terenów E.66.ZP, E.65.MN.3 i E.62.MN.3 wspólne zagospodarowanie i urządzenie terenu E.62.MN.3 w celu ochrony zachowanych reliktów historycznego zespołu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w części teren w granicach historycznego zespołu dawnego majątku Harmanowo, nie występują obiekty ani obszary chronione,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, dopuszcza się dachy strome o nachyleniach głównych połaci 35-45stopni
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek 1000m2, wskazany podział prostopadle do drogi obsługującej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Prusa
   b) miejsca postojowe –min.2 miejsca
11) stawka procentowa: 30%.

24.Dla terenów oznaczonych symbolem E.66.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, skwery, zieleńce, dawny park; wyklucza się sytuowanie budynków
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejąca zieleń wymaga ochrony i pielęgnacji , wycinki wyłącznie za zgodą wg przepisów odrębnych;
   b) zaleca się dla terenów E.66.ZP, E.65.MN.3 i E.62.MN.3 wspólne zagospodarowanie i urządzenie terenu E.62.MN.3 w celu ochrony zachowanych reliktów historycznego zespołu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach dawnego zespołu Hermanowo, granice zespołu pokazano na rysunku planu; zasady zagospodarowania wg ustaleń §9 ust. 16;
   b) ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku w tym historyczny drzewostan;
   c) w granicach historycznego zespołu dawnego folwarku ustala się zakaz sytuowania masztów, wież, kominów nie związanych z funkcją podstawową terenu;
   d) zaleca się wspólne z terenem E.66.ZP zagospodarowanie i urządzenie terenu E.62.MN.3 w celu ochrony zachowanych reliktów historycznego zespołu
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, teren jest przestrzenią publiczną w rozumieniu ustaleń planu, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linii zabudowy, wskaźnika pow. zabudowy, geometrii dachu, wysokości zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz sytuowania budynków
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Prusa
   b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu

11) stawka procentowa: 0%.

25.Dla terenów oznaczonych symbolem E.67.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego*:* wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach zespołu dawnego folwarku Hermanowo, nie występują w granicach terenu budynki objęte ochroną; ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni;
   b) w granicach historycznego zespołu dawnego folwarku ustala się zakaz sytuowania masztów, wież, kominów nie związanych z funkcją podstawową terenu;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, podziały zgodnie z przepisami odrębnymi
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Prusa
   b) miejsca postojowe – min 3 miejsca
11) stawka procentowa: 0%.

26. Dla terenów oznaczonych symbolem E.68.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, park osiedlowy, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń i obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, małych boisk sportowych itp.; dopuszcza się sytuowanie w terenie obiektów obsługujących funkcje parkowe takich jak np. świetlica, obiekt gastronomiczny, drobne kioski handlowe, sanitariaty publiczne itp. ; dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych dla obsługi terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) Wymagany projekt zieleni komponowanej , z uwzględnieniem istniejących oczek wodnych , planowane ścieżki piesze i rowerowe powiązać należy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi i usługowymi , kierunki głównych powiązań wskazano na rysunku planu
   b) wartościowy drzewostan podlega ochronie
   c) od strony północnej nakaz sytuowania wielopiętrowego pasa zieleni o dodatkowej funkcji izolacyjnej o odpowiedniej szerokości, ze względu na sąsiedztwo planowanej drogi KDGP (G), ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
   d) niezbędne miejsca postojowe dla potrzeb obsługi terenu sytuować w północnej części terenu bądź bezpośrednio w sąsiedztwie istniejących dróg dojazdowych KDW wskazanych na rysunku planu ;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu występują strefy ochrony archeologicznej, zasady zagospodarowania w granicach strefy zgodnie z §9 ust. 8
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny, wymagania wg §10 ust. 2 i 5;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia pojedynczego budynku nie większa jak 150m2
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (usługowych) do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 1 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dachy dowolne
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) podział dopuszczalny wyłącznie dla obiektów usługowych lub z zakresu infrastruktury technicznej [
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 250m2 (nie dotyczy działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej), podział prostopadle do drogi- ul. Kolejowej;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi –planowanej obwodnicy miejskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
b) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV / WN 110kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z terenu osiedla Nad Stawem (obszar objęty obowiązującym planem miejscowym o nr 6 na rysunku planu) lub z ul. Rolnej- KDL poprzez drogi wewnętrzne
b) postulat powiązania pieszego terenu parku także z osiedlami usytuowanymi na północ od planowanej drogi KDGP (G) poprzez odpowiednie rozwiązanie, uzgodnione z zarządcą drogi (np. kładka piesza)
c) miejsca postojowe – dopuszcza się miejsca postojowe obsługujące teren w postaci zespołów parkingów do maksymalnie 25 miejsc
11) stawka procentowa: 0%.

27.Dla terenów oznaczonych symbolem E.69.MN.2, E.70.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące oczka wodne z zielenią towarzyszącą jako elementy docelowego zagospodarowania i urządzenia terenu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione ;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Rolnej – 10m jak na rysunku planu, w terenie E.69MN2 dodatkowo linie nieprzekraczalne jak na rysunku planu (uwzględnienie terenu o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych);,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 40%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- dachy strome o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, ustawione kalenicowo do frontu działki
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, podział prostopadle do drogi obsługującej
b) podział wg §13 ust. 7

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Rolnej lub z projektowanych dróg wewnętrznych, w tym wskazanych na rysunku planu;
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 dom
11) stawka procentowa: 0% dla terenu E.70.MN2, 30% dla terenu E.69.MN2.

28.Dla terenów oznaczonych symbolem E.71.MN.2, E.72.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:- wg ustaleń ogólnych ;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Lubichowskiej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, min szerokość frontu 20m;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
a) w zagospodarowaniu terenu E.72.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi –ul. Lubichowskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Lubichowska, Schornaka, Słonecznej oraz z dróg wewnętrznych;
b) miejsca postojowe --- min 2miejsca na 1 dom mieszkalny
11) stawka procentowa: 0%.

29.Dla terenów oznaczonych symbolem E.73.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie zabudowy usługowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od planowanej drogi KDGP (G) jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dla budynków głównych dachy strome o nachyleniu głównych połaci 30-45stopni, ustawione kalenicą równolegle względem frontu;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, podział prostopadle do drogi obsługującej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od planowanej drogi KDGP (G) (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulic projektowanych w obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym osiedla Nad Stawem- oznaczonego nr 6 na rysunku planu;
b) miejsca postojowe – wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

30.Dla terenów oznaczonych symbolem E.74.MN.2, E. 75.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od planowanej drogi KDGP (G) oraz od ul. Lubichowskiej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dla budynków głównych dachy strome o nachyleniu głównych połaci 30-45stopni, ustawione kalenicą równolegle względem frontu;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, podział prostopadle do drogi obsługującej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od planowanej drogi KDGP (G) (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulicy Słonecznej i z ul. Lubichowskiej ora z dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – wg §14

11) stawka procentowa: 0%.

31.Dla terenów oznaczonych symbolem E.76.U1,MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej z towarzyszeniem usług , dopuszcza się
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Lubichowskiej jak na rysunku planu 16m od linii rozgraniczającej, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dowolna, w tym opuszcza się dachy płaskie
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Nie dopuszcza się dalszych podziałów, dopuszcza się łączenie działek

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg-ul. Lubichowskiej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
   b) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej lub Słonecznej oraz z wydzielonych dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe –min 2 miejsca/ 1 dom mieszkalny, min 30msc/1000m2 pow. użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca na działce
11) stawka procentowa: 0%.

32.Dla terenów oznaczonych symbolem E.77.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej , funkcje mieszkalne dopuszczalne jedynie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) przez teren E.77.U1 przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązuje nakaz uzgadniania projektu zagospodarowania terenu z zarządca sieci energetycznych
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

33.Dla terenów oznaczonych symbolem E.78.U1, P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, a także zabudowy techniczno-produkcyjnej, budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej, dopuszcza się parkingi oraz warsztaty dla obsługi funkcji podstawowych, funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako integralnie związana z funkcja podstawową;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w zagospodarowaniu i zabudowie podkreślić zachowane obiekty o wartościach historycznych
   b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej i wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:- wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni;
   b) w granicach historycznego zespołu dawnego folwarku ustala się zakaz sytuowania masztów, wież, kominów nie związanych z funkcją podstawową terenu;

b) budynki wskazane na rysunku planu – w ewidencji zabytków, zasady ochrony jak w §8 ust. 7

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne jak na rysunku planu
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2, podział prostopadle do drogi obsługującej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV –obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od Lubichowskiej poprzez drogę wewnętrzna KDW
   b) miejsca postojowe –wg §14
11) stawka procentowa: 0%.

34.Dla terenów oznaczonych symbolem E.79.U1 , plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością, wyklucza się usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży oraz usługi związane z ochrona zdrowia i opieką społeczną;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni;

b) w granicach historycznego zespołu dawnego folwarku ustala się zakaz sytuowania masztów, wież, kominów nie związanych z funkcją podstawową terenu;

c) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują budynki chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy budynków głównych zharmonizowane z zabudową istniejącą w terenie E.78.U1,P2, z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 500m2, podział prostopadle do drogi obsługującej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od Lubichowskiej poprzez drogę wewnętrzną KDW
   b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

35.Dla terenów oznaczonych symbolem E.80.P3, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z obsługą komunikacji, parkingi, warsztaty samochodowe, salon samochodowy itp. , dopuszcza się stacje paliwowe; wyklucza się sytuowanie funkcji mieszkalnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w zagospodarowaniu uwzględnić odpowiednio komponowaną zieleń towarzyszącą zwłaszcza od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże itp.) - wysokość do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości nowowydzielanej działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV –obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej oraz z drogi wewnętrznej

b) miejsca postojowe – wg §14 ust. 2 , minimum 10miejsc
11) stawka procentowa: 0%.

36.Dla terenów oznaczonych symbolem E.82.U1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz z zakresu obsługi komunikacji- parking, warsztat samochodowy, punkt sprzedaży samochodów itp. ; funkcje mieszkalne wykluczone;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:- wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej i z drogi wewnętrznej;
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 0%.

37.Dla terenów oznaczonych symbolem E.84.P1, E.83 P1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłowej, składów, magazynów, funkcji technicznej, uciążliwego rzemiosła, handlu hurtowego, funkcje mieszkalne wykluczone,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren wzbogacić zielenią towarzyszącą izolacyjno-krajobrazową odpowiednio komponowaną, zwłaszcza w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
   b) w terenie E.84P1od strony południowej i wschodniej, w terenie E.83P1,U1 od strony wschodniej, w miejscach wskazanych na rysunku planu nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 70%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości nowowydzielanej działki

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Rolnej
b) miejsca postojowe –wg §14, dla dz. 53 i 54 dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem parkingu usytuowanego na innym terenie, w odległości dogodnego dojścia pieszego, pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych; w pozostałej części terenu E.83 P1,U1 oraz E.84.P1 ustala się wymóg zapewnienia w granicach własnej działki min 2 miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

38.Dla terenów oznaczonych symbolem E.85.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej i zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione; fragment terenu sytuowany w granicach dawnego zespołu zabudowy Freda
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg jak na rysunku planu 8 i 10m od linii rozgraniczającej ul.Rolnej ,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych) do 10m, maksymalnie 2kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (typu garaż, budynek gospodarczy itp.) - wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne,
d) geometria dachów- dachy strome o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, kalenica ustawiona równolegle do frontu;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, podział prostopadle do drogi obsługującej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Rolnej lub z nowowydzielonych dróg wewnętrznych;
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na działkę
11) stawka procentowa: 0%.

39.Dla terenów oznaczonych symbolem E.86.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych ;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:- teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Lubichowskiej – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 16m od linii rozgraniczającej jak na rysunku planu i 8m od ul. Darowanej,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości nowowydzielanych działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg-ul. Lubichowskiej KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd –z ul. Lubichowskiej i z ul. Darowanej oraz Rolnej;
b) miejsca postojowe – wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

40.Dla terenów oznaczonych symbolem E.87.MN.2, E.88. MN.2, E.89.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Rolnej, Darowanej, Lubichowskiej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w zagospodarowaniu terenów E.88.MN.2 i E.89.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg-ul. Lubichowskiej KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd - -z otaczających dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 działkę
11) stawka procentowa: 0%.

41.Dla terenów oznaczonych symbolem E.90.MN.4, E.92.MN.4 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjalnego tj. wolnostojącej, na większych działkach, w otoczeniu zieleni; nie dopuszcza się sytuowania funkcji usługowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ulicy Kraziewicza, Falkowskiego, Rolnej i Heweliusza jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni,
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2, minimalna szerokość frontu 20m,
b) podział terenu wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych otaczających teren lub z nowowydzielonych dróg dojazdowych wewnętrznych;
b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca na 1 dom;
11) stawka procentowa: 30%.

42.Dla terenów oznaczonych symbolem E.91.MN.4,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie dopuszcza się sytuowania usług towarzyszących;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od ul. Falkowskiego jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą w granicach terenu, na sąsiednich działkach;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki dla zabudowy MN.4 i 40% dla zabudowy MN.2,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2 dla zab.rezydencjalnej, 1000m2 dla pozostałej zabudowy;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się*;*
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ulicy Kraziewicza lub Falkowskiego
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 dom
11) stawka procentowa: 0%.

43.Dla terenów oznaczonych symbolem E.93.MN.2, E.94.MN.2, E.95.MN.2, E.96.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:- wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 25%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą granicach terenu,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 900m2,
   b) dla terenu E.95.MN.2 ustala się nakaz sporządzenia koncepcji poprzedzającej podział zgodnie z §13 ust. 7; kierunki powiązań komunikacyjnych układu dróg wewnętrznych pokazano na rysunku planu;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg publicznych otaczających oraz z wydzielonych dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe –min 2 miejsca na 1 dom
11) stawka procentowa: 30%.

44.Dla terenów oznaczonych symbolem E.97.MN.4, E.98.MN.4, E.99.MN.4, E.100.MN.4, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjalnego tj. wolnostojącej, na większych działkach, w otoczeniu zieleni; nie dopuszcza się sytuowania funkcji usługowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ulicy Falkowskiego, Heweliusza jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2, minimalna szerokość frontu 30m,
   b) podział terenu wymaga spełnienia warunku §13 ust. 7
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
a) w terenach **E.97.MN.4, E.98.MN.4, E.99.MN.4, E.100.MN.4** do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych,
10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z dróg publicznych otaczających teren lub z nowowydzielonych dróg dojazdowych wewnętrznych;
b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca na 1 dom;
11) stawka procentowa: 30%.

45.Dla terenów oznaczonych symbolem E.102.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Heweliusza jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą usytuowaną w granicach terenu;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1000m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych,
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Heweliusza, Rolnej i nowoprojektowanych dróg dojazdowych oraz wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 dom
11) stawka procentowa: 30%.

46.Dla terenów oznaczonych symbolem E.101.MN.4 (R), E.103.MN.4 (R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjalnego tj. wolnostojącej, na większych działkach, w otoczeniu zieleni; nie dopuszcza się sytuowania funkcji usługowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz przedstawienia na etapie projektu budowlanego projektu zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, w terenie E.101.MN.4 (R) od ul. Heweliusza jak na rysunku planu
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   a)minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2, podział prostopadle do drogi obsługującej;
   b) podział wg §13 ust 7, w koncepcji zagospodarowania uwzględnić wskazane na rysunku powiązania komunikacyjne z terenami sąsiednimi

8)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się tymczasowe rolne przeznaczenie terenu do czasu wyposażenia terenu w niezbędne uzbrojenie inżynieryjne umożliwiające włączenie nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej; w okresie tymczasowym dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych oraz budynków związanych z produkcją rolną, z wykluczeniem lokalizacji obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności dla terenu E.102.MN.2
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych otaczających w tym z ul. Heweliusza (teren E.101.MN.4(R)oraz dróg wewnętrznych nowowydzielanych
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 dom
11) stawka procentowa: 30%.

47.Dla terenów oznaczonych symbolem E.104.RM, MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
d) geometria dachów- dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni, zharmonizowane z zabudowa istniejącą w granicach terenu;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki;
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się tymczasowe przeznaczenie terenu- zabudowa zagrodowa; w okresie tymczasowym dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych oraz budynków związanych z produkcją rolną, z wykluczeniem lokalizacji obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności dla terenu E.99.MN.4 oraz usytuowanych w obszarze planu miejscowego oznaczonego symbolem 9 na rysunku planu;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z dróg publicznych otaczających
b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na 1 dom
11) stawka procentowa: 0%.

48.Dla terenów oznaczonych symbolem E.105.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwer, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury, w szczególności stacji transformatorowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny, ustalenia wg §10 ust. 2 i 5

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 5%,
   c) wysokość zabudowy do 5m,
   d) geometria dachów- dowolne, wynikające z potrzeb technologicznych, w tym płaskie
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Prusa
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu
11) stawka procentowa: 0%.

49.Dla terenów oznaczonych symbolem E.106.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parking, dopuszcza się sytuowanie stacji paliwowej; dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wskazane włączenie terenu w sąsiedni parking zakładowy - teren C3.66.P3 i wspólne zagospodarowanie
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) wysokość zabudowy do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dachy o dowolnej formie uzasadnionej potrzebami funkcji, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej wielkości działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zieleń urządzona, skwer, zieleniec z częścią parkingową
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Pelplińskiej
   b) miejsca postojowe – nie ustala się minimalnej liczby miejsc,
11) stawka procentowa: 0%.

50.Dla terenów oznaczonych symbolem E.107.P1, P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren techniczno-produkcyjny, przemysłowy, składy, magazyny, funkcje techniczne, handel hurtowy, funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością; parkingi związane z przeznaczeniem terenu jednak nie większe niż dla 50 miejsc; dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące, z wykluczeniem usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży a także usług rekreacyjno-wypoczynkowych bądź związanych z opieką społeczną;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony sąsiednich terenów o funkcjach innych niż techniczno-produkcyjne wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, zwłaszcza w miejscach

wskazanych na rysunku planu; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi miedzy innymi na tłumienie hałasu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej zwłaszcza w terenach E.109.MN.2, E.146.MW.1;

b) nakaz zachowani i ochrony istniejącej zieleni wysokiej;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;

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

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych produkcyjnych, magazynowych, biurowych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a)nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd - z ul. Lubichowskiej oraz Skośnej oraz z dróg wewnętrznych

b) miejsca postojowe – ustala się nakaz ograniczenia liczby miejsc postojowych do absolutnie niezbędnych, wyklucza się parkingi większe niż dla 50miejsc;

11) stawka procentowa: 0%.

51.Dla terenów oznaczonych symbolem E.108.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych; z dopuszczeniem sytuowania altan o pow. do 25m2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony sąsiednich terenów przemysłowych wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; wielowarstwową;

b) dopuszcza się przekształcenie terenu w zieleń parkową, ogólnodostępną

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

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych ;

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

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – altany w poszczególnych ogrodach o pow. zabudowy nie większej niż 25m2;

c) wysokość zabudowy do 5m ,

d) geometria dachów- indywidualne rozwiązania, z dopuszczeniem dachów płaskich

e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane

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

a) teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe", obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4

b) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 4; a także zakaz nasadzeń drzew bezpośrednio pod linią;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Skośnej
b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych ograniczyć do absolutnie niezbędnego minimum (np. dla potrzeb osób niepełnosprawnych)
11) stawka procentowa: 0%.

52.Dla terenów oznaczonych symbolem E.109.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony sąsiednich terenów przemysłowych wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych ;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2, podział prostopadle do drogi obsługującej np. wewnętrznej
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Skośnej oraz z dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 dom
11) stawka procentowa: 0%.

53.Dla terenów oznaczonych symbolem E.110.ZP, E.111.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:- wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny, ustalenia wg §10 ust. 2 i 5
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) nie dopuszcza się sytuowania budynków;
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki budowlane

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skośnej
   b) miejsca postojowe –ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu
11) stawka procentowa: 0%.

54.Dla terenów oznaczonych symbolem E.112.MN.2, E.113.MN.2, E.114.MN.2, E.115.MN.2, E.116.MN.2, E.117.MN.2, E.118.MN.2, E.119.MN.2, E.120.MN.2, E.121.MN.2, E.122.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie drobnych usług nieuciążliwych towarzyszących wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wskazane zachowanie istniejącej struktury zabudowy, dla nowych budynków uzupełniających nakaz nawiązania bryłą, kolorystyką, materiałem do istniejącej na działce oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy
b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiednich działek, w szczególności dotyczy to zabudowy towarzyszącej takiej jak budynki gospodarcze, garaże
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 40%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych , mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania działek o pow. mniejszej niż 400m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) tereny w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
b) w zagospodarowaniu terenów E.112.MN.2 oraz E.122.MN.2 uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg-ul. Lubichowskiej- KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulic przylegających, stanowiących drogi publiczne i wewnętrzne
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 dom,
11) stawka procentowa: 0%.

55.Dla terenów oznaczonych symbolem E.123.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, usługi w formie wbudowanej, dobudowanej lub jako samodzielny obiekt;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:- wg ustaleń ogólnych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- nie ustala się wymaganej formy dachu, dopuszcza się dachy płaskie
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd –z ul. Leszczynowej
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na mieszkanie i 2 miejsca dla usług
11) stawka procentowa: 0%.

56.Dla terenów oznaczonych symbolem E. 124.ZP, E.125.ZP, E.126.ZP, E.127.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń i obiektów placów zabaw dla dzieci; na terenie E.124.ZP- pętla autobusowa z towarzyszeniem zieleni
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   nakaz wzbogacenia terenów zielenią komponowaną, w tym wysoką
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny publiczne ustalenia wg §10 ust. 2 i 5;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się zakaz sytuowania budynków;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki, za wyjątkiem terenu E.124.ZP dla którego nie ustala się wymaganego wskaźnika ze względu na sposób istniejącego użytkowania (m. inn. pętla autobusowa);
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Leszczynowej
   b) miejsca postojowe –ustala się zakaz sytuowani miejsc postojowych w granicach terenów
11) stawka procentowa: 0%.

57.Dla terenu oznaczonego symbolem E.128.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się włączenie terenu w sąsiedni teren objęty obowiązującym planem miejscowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 24
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą w sąsiedztwie w obszarze obowiązującego planu miejscowego nr 3 lub 24, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie/ łączenie działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na 1 dom
11) stawka procentowa: 0%.

58.Dla terenów oznaczonych symbolem E.130.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz usług, z wyłączeniem usług opieki społecznej, usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej, w sąsiedztwie planowanej obwodnicy miasta –drogi KDGP(G) wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
   b) dopuszcza się sytuowanie ekranu akustycznego od strony drogi KDGP (G);
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się minimalnej powierzchni działki,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi KDGP (G)- projektowana obwodnica (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
   c) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Lubichowskiej lub z dróg wewnętrznych w obszarze obowiązującego planu miejscowego oznaczonego na rysunku planu nr 24;

b) miejsca postojowe – min 1 miejsce na dom mieszalny i min 2 dla usług
11) stawka procentowa: 0%.

59.Dla terenów oznaczonych symbolem E.131.ZE,W plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej, rezerwa terenu dla potrzeb rozbudowy i ochrony ujęć wody ujęcia „Południe”
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków;
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki, dopuszcza się scalenie/ łączenie działek
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
b) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Korytybskiej
   b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

60.Dla terenów oznaczonych symbolem E.132.R plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, bez zabudowy zagrodowej, dopuszcza się zalesienia, zadrzewienia;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej i zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się zakaz sytuowania budynków,
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
   b) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Korytybskiej i Boh. Getta Warszawskiego;
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

61.Dla terenów oznaczonych symbolem E.133.RM plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej, gospodarstwa rolnego
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz zachowani i ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową; ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1000m2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi-planowanej KDGP (G) –obwodnicy południowej (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Korytybskiej
   b) miejsca postojowe – min 3 miejsca
11) stawka procentowa: 0%.

62.Dla terenów oznaczonych symbolem E.134.ZE, E.129.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej, bez zabudowy; dopuszcza się zalesienie, zadrzewienie terenu
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu ,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się zakaz sytuowania budynków;
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) teren E.134.ZE w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
   b) przez teren E.134.ZE przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Boh. Getta oraz od ul. Zachodniej poprzez drogi wewnętrzne
   b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

63.Dla terenów oznaczonych symbolem E.135.MN.2, E.137.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: -- wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Zachodniej i od Malinowej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, wskazane strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe" , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
   b) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
   c) w zagospodarowaniu, w szczególności działek usytuowanych w północnej części terenu, uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi KDGP (G)- planowanej obwodnicy (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zachodniej oraz z drogi wewnętrznej KDW
   b) miejsca postojowe – min 2 miejsca na działce
11) stawka procentowa: 30%.

64.Dla terenów oznaczonych symbolem E.136.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni leśnej, dopuszcza się przekształcenie w zieleń parkową
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejący drzewostan pod ochrona, do zachowania
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: element lokalnej osnowy ekologicznej , zasady wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się zakaz sytuowania budynków
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” , obowiązują ustalenia jak w §11 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Zachodniej
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

65.Dla terenów oznaczonych symbolem E.138.MN.2(RM) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w okresie tymczasowym teren zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 20%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych do czasu realizacji funkcji docelowej; wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Malinowej oraz z dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe –min 2 miejsca na 1 dom mieszkalny
11) stawka procentowa: 30%.

66.Dla terenów oznaczonych symbolem E.139.ZE,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ekologicznej oraz zieleni parkowej, dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów związanych z rekreacją takich jak place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe, wiaty rekreacyjne, małe boiska sportowe, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności związanych z odprowadzeniem i unieszkodliwieniem wód opadowych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejące oczek wodne wraz z otaczającą zielenią do ochrony i zachowania;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, w granicach terenu występuje obszar strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia §9 ust. 8;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się zakaz sytuowania budynków
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału na działki budowlane (nie dotyczy działek związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej)
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV – do czasu ich przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – od ul. Malinowej;
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowanie miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

67.Dla terenów oznaczonych symbolem E.140.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz usług
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od ul. Jeżynowej jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 600m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega istniejąca napowietrzna linie elektroenergetyczna SN 15kV – do czasu jej przebudowy (skablowania) lub likwidacji obowiązują ustalenia jak w §12 ust.4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ulicy Jeżynowej i dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 30%.

68.Dla terenu oznaczonego symbolem E.141.RM,MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,

c) wysokość zabudowy dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 800m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z u. Jeżynowej poprzez drogę wewnętrzną
b) miejsca postojowe –wg §14 ust.2
11) stawka procentowa: 30%.

69.Dla terenów oznaczonych symbolem E.142.P2,U1, E.143.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazynowej, budownictwo, składy, handel hurtowy oraz tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług o charakterze publicznym, funkcje mieszkaniowe dopuszczalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzona działalnością
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej w terenie E.143.P2,U1 od strony północnej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;
b) w terenie E.142P2,U1 zieleń wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:- wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linie zabudowy od drogi KDGP (G)oraz ul. Jeżynowej jak na rysunku planu, od pozostałych dróg wg przepisów odrębnych,
b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
d) geometria dachów- wg indywidualnych rozwiązań
e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
*a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd – z ul. Jeżynowej oraz dróg wewnętrznych
b) miejsca postojowe –wg §14 ust. 2
11) stawka procentowa: 30%

70.Dla terenu oznaczonego symbolem E.144.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, bez zabudowy

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków;
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na 100% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV –obowiązują ustalenia jak w §12 ust. 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ukl. Hermanowskiej
   b) miejsca postojowe –zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

71.Dla terenów oznaczonych symbolem E.145.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym związane z obsługa motoryzacji, funkcja mieszkaniowa dopuszczalna jako towarzysząca zabudowie usługowej, bądź integralnie związana z prowadzona działalnością;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: *wg ustaleń ogólnych;*
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: *wg ustaleń ogólnych*
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 60%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, a dla obiektów towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż - 1 kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   *a)*minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 500m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe" obowiązują ustalenia §11 ust 4;
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg- ul.Lubichowska KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Lubichowskiej ,Skośnej
   b) miejsca postojowe –wg §14 ust 2
11) stawka procentowa: 0%.

72.Dla terenów oznaczonych symbolem E.146.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony sąsiednich terenów przemysłowych E.107.P1,P2 wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 30%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   *a)*minimalna wydzielana działka o powierzchni 1200m2,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe" obowiązują ustalenia §11 ust 4
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Skośnej i dróg wewnętrznych
   b) miejsca postojowe – 1 miejsce na 1 mieszkanie
11) stawka procentowa: 0%.

73.Dla terenu oznaczonego symbolem E.147.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, plac zabaw
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią wielowarstwową
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione; teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych ,obowiązują ustalenia §9 ust. 15;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny, obowiązują ustalenia §10 ust. 2 i 5
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) zakaz sytuowania budynków
   b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 75% powierzchni działki,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału na działki
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Gryfa Pomorskiego lub Kleszczyńskiego
   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc postojowych
11) stawka procentowa: 0%.

74.Dla terenów oznaczonych symbolem E.148.KDW,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz
1) przeznaczenie terenu: teren pętli autobusowej z towarzyszeniem zieleni urządzonej, skweru, zieleńca, dopuszcza się sytuowanie drobnych obiektów usługowych typu kiosk, obiekt gastronomiczny itp.
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren publiczny, ustalenia wg -§10 ust. 2 i 5
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 5%, pow. zabudowy pojedynczego obiektu usługowego nie większa jak 30m2;
   c) wysokość zabudowy do 6m, obiekty parterowe,
   d) geometria dachów- indywidualnie kształtowana, z dopuszczeniem dachów płaskich
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni terenu,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd - z ul. Andersa lub Monte Cassino
   b) miejsca postojowe –dopuszcza się miejsca postojowe pod warunkiem zachowania wymaganej wielkości terenów biologicznie czynnych
11) stawka procentowa: 0%.

75. Dla terenów oznaczonych symbolem E.149.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej w drugim szeregu zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, ewentualnie towarzyszące obiekty gospodarcze, garaże sytuować w południowej części działki, w tym dopuszcza się sytuowanie takich obiektów bezpośrednio na granicy z terenem E.51.ZP ;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych, nieprzekraczalne linie zabudowy od ul.Południowej -8m jak na rysunku planu, od ul. Szornaka i od projektowanej drogi KDGP(G) jak na rysunku planu,
   b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy –do 27%,
   c) wysokość zabudowy dla budynków głównych do 10m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   d) geometria dachów- dla nowych budynków dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 30-42stopnie, z kalenicą główną równolegle do ul.Południowej; dopuszcza się przekrycie istniejących budynków dwukondygnacyjnych dachami o nachyleniu w przedziale 22-40 stopni;
   e) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki min 800m2
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od planowanej drogi KDGP (G)(hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
   b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejących linii napowietrznych energetycznych, do czasu skablowania linii projekty zagospodarowania terenu wymagają uzgodnień z zarządcą sieci,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd – z ul. Południowej , Szornaka lub z wydzielonych dróg wewnętrznych

b) miejsca postojowe – min 1 miejsce/ 1 mieszkanie
11) stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego. Zasady ich modernizacji i rozbudowy.
§23

1. Poszczególne wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny są obsługiwane przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne, w tym oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2.Plan ustala wyposażenie układu ulic (w szczególności dot. dróg publicznych) w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci ciągów pieszo – jezdnych i pieszych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych (z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich), a także wydzielonych z poszczególnych terenów dróg wewnętrznych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg ustalono inaczej.

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

5. W terenach komunikacyjnych, z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich, dopuszcza się sytuowanie obiektów stanowiących tradycyjnie wyposażenie ulic takich jak np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe (z zachowaniem zasad ustalonych w §10).

6. Ustala się teren rezerwy kierunkowej dla układu komunikacyjnego- tzw. obwodnicy wschodniej, łączącej ul. Mickiewicza z drogą wojewódzką 222. Przebieg orientacyjny trasy wskazano na rysunku planu. Ustala się zakaz sytuowania zabudowy w obszarze rezerwy kierunkowej.

7. Dla nowych obszarów rozwojowych ustalonych planem, dla których niezbędne są wyprzedzające realizację zagospodarowania koncepcje urbanistyczne, w tym dotyczące układu komunikacyjnego plan ustala (poprzez wskazanie na rysunku planu) orientacyjne miejsce włączenia układu komunikacyjnego do dróg publicznych.

§ 24
Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów komunikacyjnych

1. Ustała się w obszarze objętym planem układ komunikacji drogowej miasta (przebieg oraz parametry techniczne), na który składają się:
   1) projektowana/planowana ulica główna ruchu przyspieszonego (lub główna) oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem KD-GP(G) (tzw. obwodnica południowa miasta);
   2) istniejąca ulica główna ruchu przyśpieszonego (po zmianie przebiegu docelowo klasy głównej G) -oznaczona na w/w rysunku planu symbolem KD-G (ulice w obecnym ciągu drogi krajowej nr 22);
   3) istniejące i planowane ulice zbiorcze, oznaczone na w/w rysunku planu symbolem KD-Z;
   4) istniejące i planowane ulice lokalne, oznaczone na w/w rysunku planu symbolem KD-L;
   5) istniejące i planowane ulice dojazdowe, oznaczone na w/w rysunku planu symbolem KD-D;
   6) istniejące i planowane ulice wewnętrzne, oznaczone na w/w rysunku planu symbolem KDW;

2. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi niż wyłącznie wyznaczone w rysunku planu, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta.

3. Ustala się w obszarze objętym planem przebieg i parametry techniczne wyróżnionych w rysunku planu istniejących i planowanych ważniejszych ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych, oznaczonych na w/w rysunku planu symbolem KDX .

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

5. Dla nowych terenów rozwojowych dotychczas niezabudowanych, dopuszcza się wydzielanie nowych dróg i dojazdów, nie wskazanych na rysunku planu, na następujących zasadach:

   1) maksymalna powierzchnia nowych dróg może stanowić nie więcej jak 15% powierzchni terenu, z którego drogi te są wydzielane;

   2) dla obsługi co najmniej pięciu działek szerokość drogi wewnętrznej - minimum 8m w liniach rozgraniczenia;

   3) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu w liniach rozgraniczających lub dla wyraźnie wyodrębnionej przestrzennie części, dla której planowana jest droga;

   4) miejsce włączenia do układu komunikacyjnego dróg publicznych dla wybranych terenów rozwojowych pokazano orientacyjnie na rysunku planu, szczegółowe lokalizacje włączenia na podstawie projektów realizacyjnych –budowlanych i geodezyjnych.

6. Dla komunikacji rowerowej ustala się:
   1)trasy rowerowe urządza się w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych;
   2)dopuszcza się sytuowanie tras rowerowych także w innych lokalizacjach uzgodnionych na etapie projektowania, w tym w terenach zieleni;
   3)dla ważniejszych tras rowerowych (nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi jako tereny komunikacyjne) orientacyjne przebiegi do uwzględniania w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu pokazano na rysunku planu.

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

8. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KD-GP (głównych przyśpieszonych) i KD-G (głównych)**

Dla terenów z istniejącą i planowaną funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu –ulic głównych przyspieszonych i głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-GP i KD-G- plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic głównych (KD-G) lub głównych przyśpieszonych (KD-GP);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic głównych, na który składają się:
   - droga krajowa nr 22 klasy GP, przebiegająca w ciągu ulic: Zblewska, Jagiełły, Sikorskiego, Mickiewicza na kierunku z Chojnic-Człuchowa do Tczewa-Malborka,

b) dopuszczenie budowy dróg :

- planowana obwodnica południowa miasta –oznaczona symbolem KD-GP, planowany ciąg drogi krajowej, kl. techn. G lub GP, przekrój minimum jednojezdniowy o 2 pasach ruchu, wskazany docelowo dwujezdniowy, szer. jezdni min 8m, obsługa terenów przyległych wyłącznie przez skrzyżowania (z ul. Pelplińska, Zblewską , Mickiewicza),
- ewentualnie planowana obwodnica wschodnia **(**dla ewentualnego nowego przebiegu odcinka dr. wojew. nr 222 do Gdańska) dla której plan wskazuje jedynie rezerwę terenową kierunkową,

b) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

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

4) dla stref ochrony konserwatorskiej ustalonej planem obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 9;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1.50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1.50 - 2.00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,
b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulice urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (z wyłączeniem dróg krajowych) oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne
c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 30.00m (dla ulic głównych przyspieszonych) i 25.00 m (dla ulic głównych),
d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m,
e) zakaz wprowadzania zjazdów z terenów zabudowy mieszkalnej i usługowej na ulice główną ruchu przyspieszonego poza miejscami istniejących zjazdów oraz uzgodnionych z zarządcą drogi.

9. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KD-Z (zbiorczych)

Dla terenów z istniejąca funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu - ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Z - plan ustala:
1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic zbiorczych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic zbiorczych, na który składają się ulice:
ul. Bp.Dominika, ul. Derdowskiego, ul. Skarszewska, ul. Nowowiejska, ul. Niepodległości, ul.Pomorska (do ul. Pelplińskiej) , ul. Gdańska, ul. Zielona, ul. Tczewska, ul. Pelplińska, ul. Jabłowska, ul. Aleja Jana Pawła II, ul. Armii Krajowej, ul. Żwirki i Wigury, ul. Lubichowska,
b) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 9 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1.50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1.50 - 2.00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,
b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą,
c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20,00m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m.

10. **Dla terenów z planowaną funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu –ulic zbiorczych,** oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Z - plan ustala:
1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - planowanych ulic zbiorczych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz etapowej budowy układu planowanych ulic zbiorczych, na który składają się ulice:
1’ tzw. Nowa Jabłowska – odcinek od ul. Owidzkiej do ul. Mickiewicza

b) dopuszczenie realizacji projektowanego odcinka ulicy zbiorczej od skrzyżowania z ulicą Owidzką wzdłuż linii kolejowej nr 243 do ulicy Mickiewicza ;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 9 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,

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

a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1.50 m i ścieżek rowerowych o szerokości min 2.00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,
b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą,
c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 20.00m,
d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m, szerokość jezdni min 7m .
e) kategoria ruchu KR3

11. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KDL (lokalnych)

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

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

c) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 9 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej,

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

a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1.50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1.50 - 2.00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,
b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12.00 m, poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów, dla nowoprojektowanych dróg szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.00m.

12. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KDD (dojazdowych)

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

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

c) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 9. w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej,

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

a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1.50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1.50 - 2.00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice,
b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10.00m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2.50m.

13. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych –ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych KD-X

1). Dla terenów z istniejącą i planowaną funkcją komunikacji pieszej oraz pieszo-jezdnej, za wyjątkiem ul. Wojska Polskiego, plan dopuszcza modernizacje istniejących ciągów pieszych, pieszo-jezdnych oraz etapowe wprowadzenie nowych, poza ciągami wskazanymi na rysunku planu w ramach realizowanych projektów budowlanych zagospodarowania terenu. Dopuszcza się ruch rowerowy , nie dopuszcza się sytuowania w liniach rozgraniczających miejsc postojowych.

2). Dla ul. Wojska Polskiego –KDX plan ustala:

ciąg pieszo-jezdny z dopuszczeniem ograniczenia lub eliminacji ruchu samochodów, dopuszcza się sytuowanie małej architektury, zieleni; nakaz szczególnych wymagań architektonicznych.

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

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

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakaz utrzymania szerokości min. 1.50 m w obrębie linii rozgraniczających ulice.

15. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych KDW

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

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
b) dopuszczenie wykorzystania dróg wewnętrznych jako ciągi pieszo- jezdne,
c) dopuszczenie utrzymania na terenach rolniczych wybranych, wewnętrznych dróg o charakterze gospodarczym ;
d) dopuszczenie utrzymania istniejących ulic wewnętrznych lub korekt ich przebiegu albo rozbudowy na terenach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i zarządców terenów techniczno-produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów usługowych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w §9 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej,

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

a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1.50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1.50 - 2.00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,
b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8.00m, poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2.50m., z dopuszczeniem ruchu jednostronnego na jednym pasie ruchu

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

15. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych innych:**
Plan dopuszcza utrzymanie istniejącego układu obiektów i urządzeń komunikacji kolejowej w obrębie terenów zamkniętych, wskazanych na rysunku planu oraz dla terenów oznaczonych symbolem KK.

Rozdział 5
Ustalenia- zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, zasady ich rozbudowy i modernizacji
§ 25

1. Plan ustala nakaz modernizacji i rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu w formie:

1) inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych (kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej), ciepłowniczych, energetycznych (dot. oświetlenia) których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy,

2) inwestycji realizowanych przez zarządców sieci ciepłowniczych, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

1) w liniach rozgraniczenia dróg (z wyłączeniem drogi krajowej i wojewódzkiej), dojazdów i ciągów pieszych - po uzgodnieniu z odpowiednimi zarządcami dróg lub terenów;
2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z wyłączeniem drogi krajowej i drogi wojewódzkiej;
3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w terenach zieleni oraz w innych terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania, chyba że w ustaleniach szczegółowych danego terenu wykluczono ich lokalizację;
4) podane w planie parametry sieci należy traktować orientacyjnie, dopuszcza się ich modyfikacje zgodnie z projektami budowlanymi.

3. Plan dopuszcza wydzielanie nowych działek, niezbędnych dla realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni koniecznej do ich budowy oraz rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia zgodnie z potrzebami inwestorów i po uzyskaniu odpowiednich warunków przyłączenia do w/wym sieci oraz zgód władających odpowiednimi terenami (w ramach realizacji projektów budowlanych zagospodarowania terenu).

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym lub kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

2) ustala się rozbudowę systemu wodociągowego związaną głównie z obsługą terenów rozwojowych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych; w tym z sieci magistralnych, dla układu tego obowiązują:

a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
c) dla rozbudowy w/wym układu obowiązuje dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz na terenach przyległych za zgodą władającego;

3) dla terenów dotychczas nie zabudowanych, a projektowanych jako rozwojowe (w szczególności wymienione w §7 ust.1 pkt 11 ustaleń planu), wewnętrzne uzbrojenie powinno być sukcesywnie realizowane w ramach działalności inwestycyjnej zmierzającej do ich zagospodarowania; przy czym konieczne jest zapewnienie kompleksowej obsługi terenów zabudowy;

4) dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowych na terenach wszystkich ulic (z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich) i ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz na terenach, dla których nie wykluczono takiego sposobu zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych;

5) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (w szczególności rozp.Min. Spraw Wewn. i Administracji z dn.24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych- Dz.U. z 2009r Nr 124 poz. 1030); w obszarze miasta należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;

6) ustala się następujące kierunki rozbudowy, modernizacji i budowy systemu dla poszczególnych jednostek urbanistycznych:

a) w jednostce urbanistycznej A- Północ

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci Ø300 w ul. Skarszewskiej oraz z sieci projektowanej,
- budowa magistrali wodociągowej Ø250 na trasie od skrzyżowania ulic Kryzana i Starzyńskiego, ul. Kryzana do ul. Kalinowskiego, wzdłuż Kalinowskiego, zejście na południe, przejście pod torami i pod rzeką Wierzyca, przejście przez ul.Nowowiejską i włączenie do magistrali Ø400 w rejonie ul. Juranda ze Spychowa,długości ok. 11380mb,
- budowa kontenerowej pompowni wody w rejonie skrzyżowania ulic Kryzana i Kalinowskiego, rozbudowa sieci rozdzielczej Ø110-160,
- w północno-wschodniej części jednostki zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej Ø160 w ul. Zielonej i Ø90 w ulicach przyległych,
- ustala się wymóg rozbudowy sieci, zwłaszcza w terenach nowej planowanej zabudowy,

b) w jednostce urbanistycznej B-Wschód

–zaopatrzenie w wodę z magistrali Ø300 w ul. Armii Krajowej i z sieci projektowanych,
- dopuszcza się wymianę sieci w części ul. Pelplińskiej i Jabłowskiej,

c) w jednostkach urbanistycznych C- Centrum (C1, C2, C3)

–zaopatrzenie wodę z istniejących i projektowanych sieci, zasilanych z ujęcia „Wierzyca"
- ustala się sukcesywną wymianę sieci w złym stanie technicznym

d) w jednostkach urbanistycznych D- Zachód (D1 i D2)

- zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w obowiązujących planach miejscowych w tym obszarze,
ustala się wymóg rozbudowy sieci, zwłaszcza w terenach nowej planowanej zabudowy,

e) w jednostce urbanistycznej E- Południe

- zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w obowiązujących planach miejscowych w tym obszarze, w tym miejscowego planu dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe",
- w części wschodniej jednostki zaopatrzenie w wodę z magistrali Ø400-300 w ul.Armii Krajowej i Ø200 w ul. Lubichowskiej,

- ustala się wymóg rozbudowy sieci, zwłaszcza w terenach nowej planowanej zabudowy

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzenia ścieków sanitarnych

1) stan systemu jest zadawalający, ustala się docelowo wymóg rozdzielania kanalizacji ogólnospławnej (fragmenty jedn. C2: obszar Starego Miasta oraz fragmenty obszaru między ulicami Mickiewicza-Pomorską, w szczególności rejon ulicy Lubichowskiej, rejon ulic Kościuszki-Owidzka-Kanałowa, rejon ulic Chopina-Parkowa- Piłsudskiego, rejon ulic Slowackiego-Traugutta-Gdańska),

2) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu kolektorami sanitarnymi do oczyszczalni ścieków komunalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem IK, a ścieków przemysłowych ZF Polpharma kolektorami do zakładowej oczyszczalni ścieków, usytuowanej poza granicami miasta na terenie gminy wiejskiej;

3) plan dopuszcza na terenach nieuzbrojonych w sieci kanalizacyjne budowę indywidualnych zbiorników bezodpływowych szczelnych w sytuacjach określonych w przepisach szczególnych (ustawa Prawo wodne), w tym w terenach działek już zabudowanych (modernizacje, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków lub realizacja nowej zabudowy na dotychczasowej działce budowlanej), pod warunkiem obowiązkowego docelowego przyłączenia do miejskich sieci kanalizacyjnych w momencie wybudowania kanalizacji sanitarnej;

4) podstawowy układ kanalizacji sanitarnej miasta, funkcjonujący w systemie mieszanym (dla terenów śródmieścia – ogólnospławnym, dla pozostałej części –rozdzielczym) tworzą istniejące magistralne sieci, a także sieci rozdzielcze, dla układu tego obowiązują:

a) nakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do miejskiej oczyszczalni ścieków,

b) nakaz realizacji prac związanych z budową, modernizacją, przebudową i rozbudową ustalony w projektach wynikających z ustanowionego obszaru aglomeracji Starogard, o której mowa w §8 ust. 8 planu;

b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,

c) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,

d) dla rozbudowy w/wym układu obowiązuje dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz na terenach przyległych za zgodą władającego, w pozostałych terenach realizacja sieci dopuszczalna w ternach dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich realizacji;

4) wyklucza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich ulic (z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich) i ciągów pieszych oraz pieszo-jezdnych w obszarze planu, a także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich lokalizacji;

6) dla terenów dotychczas nie zabudowanych, a projektowanych jako rozwojowe, tj. wymienionych w par. 7 ust. 1 pkt 11) ustaleń planu, wewnętrzne uzbrojenie powinno być sukcesywnie realizowane w ramach działalności inwestycyjnej zmierzającej do ich zagospodarowania; przy czym konieczne jest zapewnienie kompleksowej obsługi terenów zabudowy; nie dopuszcza się w granicach tych nowoprojektowanych terenów rozwojowych (dotyczy działek budowlanych dotychczas niezabudowanych) stosowania bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne.

7) ustala się następujące kierunki rozbudowy, modernizacji i budowy systemu kanalizacji sanitarnej dla poszczególnych jednostek urbanistycznych:

a) w jednostce urbanistycznej A- Północ:

–odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym do istniejącej sieci kanalizacji, planowana budowa nowych przepompowni ścieków

- z terenów nowoprojektowanych wzdłuż ul.Kalinowskiego do istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Kalinowskiego

- z części wschodniej jednostki (rejon ulic Ceynowy, Kochanki, Leśna) do projektowanej sieci kanalizacji i do projektowanej przepompowni przy ul. Kochanki i dalej do kolektora w ul. Zielonej

b) w jednostce urbanistycznej B-Wschód:

- odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej do rozbudowy sieci kanalizacji

- z części zachodniej projektowanym kolektorem w ul Jabłowskiej do ul. Kościuszki i do ul. Pelplińskiej

c) w jednostkach urbanistycznych C- Centrum (C1, C2, C3):

- odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej do rozbudowy sieci kanalizacji, z uwzględnieniem wymogu sukcesywnego rozdziału kanalizacji ogólnospławnej

- ustala się wymóg opracowania kompleksowej koncepcji rozdziału kanalizacji ogólnospławnej w jednostce C1, C2

- w jedn. C1 odprowadzenie ścieków do kolektora w ul. Mickiewicza

- w jedn. C2- odprowadzenie ścieków do kolektora w ul.Piłsudskiego i w ul. Chojnickiej, z fragmentu terenu poprzez przepompownie ścieków przy ul. Chopina ;

- w jednostce C3 – odprowadzenie ścieków do istniejacych i projektowanych kolektorów

d) w jednostkach urbanistycznych D- Zachód (D1 i D2)

- odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej do rozbudowy sieci kanalizacji

- w jednostce D2- budowa kanalizacji sanitarnej w istniejących i projektowanych ulicach w obszarze pomiędzy ul. Zblewska-Boh. Getta, projektowaną obwodnicą miasta, odprowadzenie ścieków do planowanej przepompowni w rejonie ulicy Dolnej, budowa sieci i urządzeń zgodnie z ustaleniami planów miejscowych obowiązujących oraz zgodnie z opracowanymi projektami dla aglomeracji Starogard, o której mowa w §8 ust. 8

- budowa kanalizacji sanitarnej w obszarze pomiędzy ulicami Getta, Zblewską i Kociewską

e) w jednostce urbanistycznej E-Południe:

- odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej do rozbudowy sieci kanalizacji, w tym zgodnie z obowiązującymi ustaleniami miejscowego planu dla obszaru strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe”

- ustala się wymóg docelowej wymiany (likwidacji) kolektora ogólnospławnego w ul. Lubichowskiej

- ustala się wymóg realizacji kanalizacji w nowych ulicach projektowanych terenów inwestycyjnych, zgodnie z projektami dla ustanowionej aglomeracji Starogard o której mowa w §8 ust.8.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzenia wód opadowych

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

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

a) dla istniejących sieci:

- dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
- dopuszczenie zmian przebiegu istniejących sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,

b) dla planowanych sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz na terenach przyległych za zgodą władającego;

c)ścieki deszczowe z obszaru planu należy odprowadzać kolektorami deszczowymi, po uprzednim przeanalizowaniu przepustowości istniejących kanałów i zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci, przy czym odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg i placów do odbiorników i do kanalizacji dopuszcza się po podczyszczeniu ich do standardów zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

4) ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych do sieci drenarskich; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem na działkach budowlanych pod warunkiem uzgodnienia prac z zarządcą sieci melioracyjnych;

5) obowiązuje docelowe wyposażenie w kanalizację deszczową wszystkich dróg publicznych w obszarze objętym planem;

6) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich ulic (z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich) i ciągów pieszych w obszarze planu, a także

w niezbędnym zakresie także na innych terenach, dla których nie wprowadzono zakazu ich sytuowania, zaleca się sytuowanie ich w obrębie urządzonych ścieżek i alejek spacerowych;

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

8) plan ustala dla poprawy funkcjonowania miejskiego systemu kanalizacji:
a) docelowe zlikwidowanie wszystkich lokalnych wylotów kanalizacji sanitarnej zrzucających ścieki bezpośrednio do rzeki Wierzycy i innych cieków,
b) rozdział sieci kanalizacji deszczowej od sanitarnej, zgodnie z przyjętym programem dla aglomeracji Starogard, o której mowa w §8 ust. 8 planu;

9) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do systemów odwadniania dróg krajowych;

10) ustala się następujące kierunki rozbudowy, modernizacji i budowy systemu kanalizacji deszczowej dla poszczególnych jednostek urbanistycznych:
a) w jednostce urbanistycznej A- Północ:
- budowa kolektora deszczowego z osiedli Łapiszewo i Żabno w ul.Kryzana, Kalinowskiego, dalej pod nasypem kolejowym do rzeki Wierzycy, z projektowaną oczyszczalnią wód deszczowych, do projektowanego kolektora planuje się włączenie kanalizacji z terenów dotychczas nieuzbrojonych,
- budowa kanalizacji w ul. Derdowskiego, w ul. Skarszewskiej na północ do granic miasta,
- z części wschodniej wody opadowe należy odprowadzić do rowu w zlewni jeziora Kochanka
b) w jednostce urbanistycznej B- Wschód:
– odprowadzenie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci , w tym do kolektora w ul. Pelplińskiej i Pomorskiej, Jabłowskiej,
- odprowadzenie wód opadowych z terenów Strefy Ekonomicznej poprzez tereny gminy wiejskiej do rzeki Wierzycy,
c) w jednostkach urbanistycznych C- Centrum (C1, C2, C3):
- odprowadzenie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci, z odprowadzeniem do rowu wpływającego do jeziora Kochanka, w części do kolektora w ul. Wojska Polskiego i dalej ul. Słowackiego do ul.Mickiewicza z odprowadzeniem do Wierzycy (po podczyszczeniu –piaskownik, separator), w części do kolektorów w ul. Skłodowskiej i Zielonej z odprowadzeniem do rzeki Wierzycy,
- ustala się wymóg realizacji kolektorów deszczowych związanych z projektowana ulica Nowa Jabłowska, w tym na odcinku Owidzka-Mickiewicza,
- w jednostce C3 – odprowadzenie do kolektora w ul.Pomorskiej, Pelplińskiej, Jabłowskiej, z odprowadzeniem do rzeki Wierzycy, budowa kanalizacji deszczowej w ul. Prusa,
- ustala się wymóg sukcesywnej wymiany kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą,
- ustala się wymóg dla części wschodniej szczegółowej koncepcji rozdziału kanalizacji ogólnospławnej;

d) w jednostkach urbanistycznych - Zachód (D1, D2):
- w jedn. D1 - odprowadzenie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci, w tym do kolektora w ul, Nowowiejskiej, Jagiełły, z wlotem do rzeki Wierzycy,
- w jedn. D1 z części obszaru (rejon ulic Górna, Wieszak, Nowowiejska) odprowadzenie wód opadowych do kolektora w miejscu rowu otwartego,
- ścieki z terenu szpitala odprowadzane odrębnym układem poprzez separator do rzeki Wierzycy,
- - w jedn. D1 ustala się wymóg sukcesywnego wyposażenia istniejących zespołów zabudowy (zwłaszcza w rejonie ulic Ściegiennego, Magazynowa) w sieci kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do kolektora w ul Jagiełły,
- w jedn. D2- ustala się wymóg sukcesywnego wyposażenia wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w sieci kanalizacji deszczowej, w tym zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi; dla fragmentów dopuszcza się włączenie do istniejącej kanalizacji w ulicach Jagiełły, Zblewskiej
- dla większości terenów w jedn. D2 ustala się wymóg realizacji nowego układu kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód na teren gminy wiejskiej (obręb Koteże) poprzez projektowany zbiornik retencyjny zlokalizowany w rejonie ul. Poziomkowej w terenach zieleni, ustala się wymóg odpowiedniego odbudowania istniejącego układu melioracyjnego od zbiornika w kierunku południowo-zachodnim;

e) w jednostce urbanistycznej E-Południe:

- odprowadzenie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci, w tym zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu dla terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia „Południe”,
- dla części terenu do kanalizacji istn. z odprowadzeniem na tereny gminne (rejon Osiedla Przylesie),
- dla części wschodniej – odprowadzenie wód opadowych do kolektorów w ul. Sienkiewicza, Pelplińskiej, Południowej,
- ustala się wymóg sukcesywnego wyposażenia wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w sieci kanalizacji deszczowej,
- budowa kolektora Ø600-800 na odcinku od Skośnej do Armii Krajowej (jako przedłużenie kolektora istniejacego Ø1200) odprowadzającego wody opadowe z terenu strefy ochronnej ujęć wody „Południe” oraz terenów przyległych od strony wschodniej do ul. Lubichowskiej,
- z części terenów (południowo -wschodni fragment) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na tereny gminy (obręb Janowo).

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

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

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

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

4) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;

5) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejących napowietrznych linii energetycznych wn 110kV wraz z ich strefą ochronną szerokości 20m od osi linii, pokazaną na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały);

6) w pasie oznaczonym na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) jako strefa ochronna linii energetycznej 110kV wyklucza się sytuowanie zabudowy oraz drzew, sposób zagospodarowania na etapie projektowania budowlanego wymaga uzgodnienia z właścicielem lub użytkownikiem linii;

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

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło

1). obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane energię cieplną w oparciu o zasilanie:
a) gazem ziemnym,
b) energię elektryczną,
c) z miejskiej sieci ciepłowniczej lub zakładowej sieci ciepłowniczej (w tym w szczególności ZF Polpharma),
d) innych ekologicznych niskoemisyjnych i bezemisyjnych źródeł np. poprzez baterie słoneczne itd.
2) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci miejskich , o której mowa w pkt 1 ppkt c) nastąpi poprzez sieć ciepłowniczą istniejącą i projektowaną,
3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1 ppkt c) na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych, za wyjątkiem terenów, dla których ustalono zakaz ich sytuowania;
4) nie dopuszcza się sytuowania nowych napowietrznych sieci cieplnych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz

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

2) dopuszcza się sytuowanie gazociągu w liniach rozgraniczających wszystkich ulic (z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich) i ciągów pieszych w obszarze objętym planem. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych

1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg-ulic (z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich) i ciągów pieszych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; Ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;

4) dopuszcza się lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, w gruntach rolnych i leśnych, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

a) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach i budowlach wpisanych do rejestru zabytków oraz o wysokich wartościach kulturowych - figurujących w gminnej ewidencji zabytków) chronionych ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, chyba że urządzenia te zostaną osłonięte elementami elewacji takimi jak np. gzymsy, pilastry i podobne w taki sposób, ze pozostaną niewidoczne z zewnątrz,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń o wysokości nie przekraczającej 2m na budynkach istniejących w dniu uchwalania planu nie wymienionych w pkt a) w taki sposób, by urządzenia te nie były widoczne poziomu ulicy, przy której budynek jest usytuowany,

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

d) sytuowanie stacji bazowych w obszarach chronionych ze względu na zabytki, w historycznych zespołach zabudowy bądź w granicach ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów gospodarki odpadami

1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną; zaleca się by miejsca te umożliwiały segregację odpadów;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi; wskazane osłonięcie placów pod śmietniki odpowiednią zielenią izolacyjną;

3) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;

4) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 1997r o odpadach (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz.628, ze zm);

Rozdział 6
Ochrona gruntów rolnych i leśnych
§ 26

1. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne i leśne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne w procedurze sporządzania dotychczasowego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego obszar całego miasta, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr VIII/51/94 z dn. 01.12.1994r. –Dz.Urz. Woj. Gd. Nr 32 z 02.12.1994r. poz. 170 (Plan ten stracił ważność dnia 31.12.2003r na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -Dz. U. nr 80, poz.717, ze zm).
2. Przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78, z późn. zm) nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miasta.
3. Na cele nieleśne w granicach planu przeznacza się grunty leśne o łącznej powierzchni **9,5148ha.** Dla gruntów tych uzyskano zgodę Ministra Środowiska - decyzja nr ZS-P-2120/207/2008 z dn. 04grudnia 2008r dla ok. **8,96ha** gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Lasów Państwowych (wchodzących w skład oddziałów leśnych 180b, 192 a,b,c,f i 198 b,d Nadleśnictwa Starogard Gdański – części dz. geod. 2/1, 192,198 obr. geod. 10 oraz zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego – decyzja nr DROŚ.R.KU.7323-2/10 z dnia 14.01.2010r. dla **0,5548ha** gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa- dot. cz. dz. 14 obręb geod. 16.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe
§ 27

1. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy: zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański obejmującej obszar, **przy ul. Skarszewskiej** – działki nr 6/19, 6/20, 6/21 obręb 4, **uchwała nr XI/142/99** Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 29 września 1999 roku, publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 23 z dn. 08.03.2000r., poz.116 [plan w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków w Kocborowie].

2. W granicach określonych na rysunku planu w rejonie **ul. Zblewskiej** obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego **Uchwałą Nr XV/136/2007** Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 24 października 2007r., publikacja w Dz.Urz. Woj.Pom. z dnia 17.01.2008r Nr 3, poz. 96). a w terenie ul. **Kościuszki-Jana Pawła II – Pomorska ustalenia miejscowego planu uchwalonego Uchwałą Nr LIII/458/2010** Rady Miasta Starogard Gdański z **31 marca 2010r**., publikacja w Dz. Urz. Woj.Pom. z dn. 30.04.2010r. Nr 64 poz. 1083 .

3. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 28

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do:
   1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
   2) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim;

3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§29

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §28 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Miasta Starogard Gdański.

Piotr Cychnerski
Przewodniczący Rady Miasta Starogard Gdański