

UCHWAŁA NR .../19
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU
z dnia ... października 2019 r.

PROJEKT

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)¹, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r., zmienionego uchwałą nr 310/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 1 marca 2018 r., uchwała się, co następuje:

Dział I
Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie.

2. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr 309/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice obszaru objętego planem.

§ 2. Do niniejszej uchwały dołącza się:

- 1) rysunek planu jako załącznik nr 1 do uchwały podzielony na 10 arkuszy, stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania jako załącznik nr 3 do uchwały.

§3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta;

¹Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815.

RADCA PRAWNY

Przemysław Gornowicz

- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiadający oznaczenie – numer porządkowy i symbol literowy oraz ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które może wystąpić w terenie; w sytuacji wystąpienia więcej niż jednego przeznaczenia, mogą one występować łącznie, jak i każde z osobna;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować w terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi, w tym również handel o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m², z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 8) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć różnego rodzaju produkcję, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 9) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której może być lokalizowana główna ściana budynku, z zakazem jej przekroczenia, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz takich elementów architektonicznych budynku, jak w szczególności: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne;
- 10) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o spadku połaci od 0° do 5°;
- 11) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy albo budynek garażowo-gospodarczy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Przeznaczenie terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) jeżeli ustalenia planu przewidują możliwość powstania nowej czy zachowania istniejącej zabudowy jest to równoznaczne z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania zgodne z przeznaczeniem terenu, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych, chyba że dalsze ustalenia planu stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się nadbudowę budynku istniejącego do tyłu kondygnacji, ile przewidziano w ustaleniach szczegółowych;
- 3) w przypadku nadbudowy budynku lub zmiany konstrukcji dachu należy przyjąć taki kształt dachu, jaki określają ustalenia szczegółowe;
- 4) w przypadku rozbudowy budynków należy przyjąć taki kształt dachu, jaki określają ustalenia szczegółowe dla nowej zabudowy lub jak w istniejącym budynku;
- 5) w przypadku wymiany istniejącej zabudowy lub odbudowy nowy budynek powinien mieć wysokość i kształt dachu, jakie określają ustalenia szczegółowe dla nowej zabudowy;
- 6) główna kalenica dachu nowych budynków (oprócz budynków mieszkalnych wielorodzinnych) powinna być równoległa lub prostopadła do dłuższej granicy działki lub osi jezdni;
- 7) szerokość elewacji frontowej ustaloną dla nowej zabudowy należy zastosować również w przypadku rozbudowy istniejących budynków.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie;
- 2) przez przedsięwzięcia uciążliwe społecznie należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielania zwłok (krematoria), prosektoria.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) zapotrzebowanie na miejsca do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej i produkcyjnej nieuciążliwej – minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni obiektu,

- c) w przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnym terenie dopuszcza się parkowanie na ogólnodostępnych parkingach lub w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wymagana liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych;
- 2) pozostałe parametry, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) główny układ drogowy obsługujący tereny objęte planem stanowią drogi kategorii: zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD);
- 2) uzupełniający układ drogowy stanowią drogi pieszo-jezdne (KPJ).

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany;
- 2) przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci należy projektować w pierwszej kolejności w pasach drogowych, a przy braku takiej możliwości w terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej z włączeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających normatywne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo albo do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

§ 17. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

Rozdział 3

Ustalania szczegółowe dla terenów występujących na załączniku nr 1 arkusz nr 1

§ 18. Ustalania dla terenów 1 MN/U, 2 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, dla których ustala się maksymalnie 6 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - budynki mieszkalne i usługowe – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – 1 kondygnacja,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego od 10 do 16 m, usługowego od 10 do 20 m, a budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 10 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) przez tereny 1 MN/U, 2 MN/U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,

- b) wzdłuż ww. linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w obu kierunkach), w którym należy stosować przepisy odrębne,
- c) przez teren 1 MN/U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
- d) wzdłuż ww. linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w której należy stosować przepisy odrębne,
- e) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach,
- f) w przypadku przebudowy na linię kablową lub likwidacji ww. linii elektroenergetycznych ograniczenia z tym związane przestają obowiązywać.

§ 19. Ustalenia dla terenu 3 MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, dla których ustala się maksymalnie 4 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - budynki mieszkalne – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – 1 kondygnacja,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połąci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połąci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego od 10 do 18 m, a budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 10 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,

- b) wzdłuż ww. linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w której należy stosować przepisy odrębne,
- c) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach,
- d) w przypadku przebudowy na linię kablową lub likwidacji ww. linii elektroenergetycznych ograniczenia z tym związane przestają obowiązywać.

§ 20. Ustalenia dla terenów 4 ZP, 5 ZP:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się w szczególności ścieżki rowerowe, piesze, urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: należy utrzymywać i kształtować trwałą pokrywę roślinną w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 21. Ustalenia dla terenu 01 KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 22. Ustalenia dla terenu 02 KDL:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV,
 - b) wzdłuż ww. linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w którym należy stosować przepisy odrębne,
 - c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
 - d) wzdłuż ww. linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w której należy stosować przepisy odrębne,
 - e) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,
 - f) w przypadku przebudowy na linię kablową lub likwidacji ww. linii elektroenergetycznej ograniczenia z tym związane przestają obowiązywać.

§ 23. Ustalenia dla terenu 03 KDL:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) teren stanowi fragment drogi zlokalizowanej poza planem (ul. ks. Alojzego Górnowicza),
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0 m z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) przez teren przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, w którym należy stosować przepisy odrębne,
 - b) w przypadku przebudowy na linię kablową lub likwidacji ww. linii elektroenergetycznej ograniczenia z tym związane przestają obowiązywać.

§ 24. Ustalenia dla terenu 04 KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 m z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
 - b) wzdłuż ww. linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w której należy stosować przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach,
 - d) w przypadku przebudowy na linię kablową lub likwidacji ww. linii elektroenergetycznych ograniczenia z tym związane przestają obowiązywać.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów występujących na załączniku nr 1 arkusz nr 2

§ 25. Ustalenia dla terenów 6 MN-U, 7 MN-U, 9 MN-U:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi nieuciążliwe mogą wystąpić tylko w budynku mieszkalnym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, dla których ustala się maksymalnie 6 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, a w terenie 7 MN-U również bliźniacze,
 - budynki mieszkalne – do 3 kondygnacji nadziemnych,

- budynki garażowo-gospodarcze – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - dachy budynków mieszkalnych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczej jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, w terenie 7 MN-U od 8 do 21 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 26. Ustalenia dla terenu 8 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki oraz zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, dla których ustala się maksymalnie 6 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - budynki mieszkalne i usługowe – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – 1 kondygnacja,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 27. Ustalenia dla terenu 10 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy do 10m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - budynki – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°, dopuszcza się płaskie,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 20 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 28. Ustalenia dla terenu 11 P/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,
 - b) teren zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,

- b) budynki wolnostojące, bliźniacze,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimum 10%,
 - d) wysokość zabudowy do 10 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - budynki – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 20 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 29. Ustalenia dla terenu 12 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy do 10m,

- e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynek wolnostojący,
 - budynek – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dach budynku mieszkalnego, usługowego dwu, cztero lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 20 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 30. Ustalenia dla terenu 13 MN-U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi nieuciążliwe mogą wystąpić tylko w budynku mieszkalnym i stanowią maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania, w tym z zakazem rozbudowy i nadbudowy znajdująca się między linią zabudowy a terenem drogowym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 60%,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy do 10 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - budynki garażowo-gospodarcze do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 31. Ustalenia dla terenu 14 MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, dla których ustala się maksymalnie 4 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - budynki mieszkalne – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – 1 kondygnacja,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego od 10 do 18 m, a budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 10 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 32. Ustalenia dla teren 15 ZP:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się w szczególności ścieżki rowerowe, pieszce, urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: należy utrzymywać i kształtować trwałą pokrywę roślinną w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 33. Ustalenia dla terenów 16 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy do 10 m, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, dla których ustala się maksymalnie 6 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - budynki mieszkalne i usługowe – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – 1 kondygnacja,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;

§ 34. Ustalenia dla terenu 05 KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 30,0-34,0 m, po granicach geodezyjnych działek, z narożnym ścięciem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 35. Ustalenia dla terenów 06 KDL, 07 KDL:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji publicznej – droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren 06 KDL - 9,0-12,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - b) teren 06 KDL na odcinku o szerokości 9,0 m stanowi część pasa drogowego znajdującego się poza granicami planu,
 - c) teren 07 KDL – 15,0 m z narożnym ścięciem;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 36. Ustalenia dla terenów 08 KDD, 09 KDD:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren 08KDD - 10,0-12,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - b) teren 09 KDD – 10,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 37. Ustalenia dla terenów 010 KDD (ZZ), 011 KDD (ZZ), 012 KDD (ZZ):

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa (częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren 010 KDD (ZZ) - 12,0-16,0 m z placem, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - b) teren 011KDD (ZZ) - 12,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek,
 - c) teren 012 KDD (ZZ) – 8,5-10,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: część terenów, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%), obowiązują przepisy odrębne;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. Ustalenia dla terenu 013 KPJ (ZZ):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga pieszo-jezdna (częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 6,0-7,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%); obowiązują przepisy odrębne;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla terenów występujących na załączniku nr 1 arkusz nr 3

§ 39. Ustalenia dla terenu 17 MN-U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi nieuciążliwe mogą wystąpić tylko w budynku mieszkalnym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,3,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki szeregowe,
 - budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku maksymalnie 7 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 40. Ustalenia dla terenu 18 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
- d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
- e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 41. Ustalenia dla terenów 19 MN/U, 21 MN/U, 22 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,3,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - budynki mieszkalne i usługowe – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,

- dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, w terenie 21 MN/U od 8 do 21 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 42. Ustalenia dla terenu 20 MN-U:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi nieuciążliwe mogą wystąpić tylko w budynku mieszkalnym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;
- ##### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- ##### 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ##### 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- ##### 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,2,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - budynki mieszkalne - do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – do 2 kondygnacji,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 16 m a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- ##### 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 43. Ustalenia dla terenów 23 MN-U, 25 MN-U, 32 MN-U:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
- c) usługi nieuciążliwe mogą wystąpić tylko w budynku mieszkalnym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) istniejąca zabudowa do zachowania,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,4,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
- d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
- e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki szeregowe,
 - budynki do 3 kondygnacji,
 - dachy płaskie z możliwością przekształcenia na dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku maksymalnie 8 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 44. Ustalenia dla terenów 24 MN-U, 26 MN-U, 27 MN-U:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
- c) usługi nieuciążliwe mogą wystąpić tylko w budynku mieszkalnym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) istniejąca zabudowa do zachowania,

- b) dopuszcza się sytuowanie budynku garażowo-gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,2,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, a garażowo-gospodarcze również bliźniacze,
 - budynki mieszkalne – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garażowo-gospodarcze – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 16 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 45. Ustalenia dla terenu 28 EE:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 3 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynek wolnostojący,
 - budynek 1 kondygnacja,
 - dach płaski,

- szerokość elewacji frontowej maksymalnie 6 m,
- f) linia zabudowy – nie określa się;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 46. Ustalenia dla terenu 29 U-MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie,
 - c) mieszkanie może wystąpić tylko w budynku usługowym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 10%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe,
 - wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połąci 20°-45°,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 5 do 30 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 47. Ustalenia dla terenów 30 MN-U, 31 MN-U:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi nieuciążliwe mogą wystąpić tylko w budynku mieszkalnym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,3,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki szeregowe,
 - budynki do 3 kondygnacji,
 - dachy płaskie z możliwością przekształcenia na dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci 20°-45°,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku maksymalnie 8 m, a w terenie 30 MN-U maksymalnie 13 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 48. Ustalenia dla terenu 33 U-MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie,
 - c) mieszkanie może wystąpić tylko w budynku usługowym i stanowić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej,

- b) ww. teren podlega rygorom w zakresie utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 70%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 10%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - wysokość – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 20 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 49. Ustalenia dla terenu 34 WZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – zbiornik retencyjny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejący zbiornik retencyjny do zachowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 50. Ustalenia dla terenu 35 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,2,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 60%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
- d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
- e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - budynek – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 20 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 51. Ustalenia dla terenu 36 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren częściowo znajduje się w Granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 130 „Dolna Wda”, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,6,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 9 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - budynek – do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 20°-45°, a w przypadku budynku usługowego - również dach płaski,
- szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 m do 16 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 52. Ustalenia dla terenu 014 KDZ (ZZ):

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza (częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) teren stanowi odcinek ul. Kwiatowej,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 26,0-32,0 z narożnym ścięciem, po granicach geodezyjnych działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: fragment terenu znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%), obowiązują przepisy odrębne.

§ 53. Ustalenia dla terenu 015 KDZ:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) teren stanowi fragment ul. Kwiatowej,
 - b) linie rozgraniczające pasa drogowego, w tym po granicach geodezyjnych działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 54. Ustalenia dla terenów 016 KDL, 017 KDL, 018 KDL, 019 KDL, 020 KDL, 021 KDL:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji publicznej – droga lokalna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren 016 KDL - 15,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - b) teren 017 KDL - 15,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek,
 - c) teren 018 KDL - 12,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - d) teren 019 KDL - 10,0-39,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - e) teren 020 KDL - 12,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - f) teren 021 KDL - 15,0-23,0 m z narożnymi ścięciami, w tym po granicach geodezyjnych działek;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 55. Ustalenia dla terenów 022 KDD, 023 KDD, 024 KDD, 025 KDD, 026 KDD, 027 KDD, 028 KDD, 029 KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - teren 022 KDD - 10,0 m, w tym po granicach geodezyjnych działek,
 - teren 023 KDD - 10,0-12,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek,
 - teren 024 KDD - 12,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek,
 - teren 025 KDD - 12,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek,
 - teren 026 KDD - 11,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek,
 - teren 027 KDD - 15,0 m z narożnymi ścięciami, po granicach geodezyjnych działek,
 - b) teren 028 KDD stanowi fragment ul. Kasztanowej,
 - c) teren 029 KDD stanowi fragment ul. Spacerowej;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 56. Ustalenia dla terenu 030 KPJ:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji – droga pieszo-jezdna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m z placem, po granicach geodezyjnych działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów występujących na załączniku nr 1 arkusz nr 4-10

§ 57. Ustalenia dla terenu 37 KG:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,7,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 70%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 4 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki szeregowe o jednolitej architekturze i kolorystyce,
 - budynki – 1 kondygnacja,
 - dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 10°,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego garażu maksymalnie 4 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 58. Ustalenia dla terenów 38 MW-U, 39 MW-U, 40 MW-U, 41 MW-U:

- 1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: usługi nieuciążliwe mogą być realizowane:
- a) w parterze budynku mieszkalnego,
 - b) w osobnym budynku o powierzchni zabudowy do 100 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy od 0,5 do 3,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 70%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 18 m, z wyłączeniem zabudowy usługowej, dla której ustala się maksymalnie 9 m,
 - e) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące,
 - budynki – do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dwu lub czterospadałe o nachyleniu połaci 20°-45°, dopuszcza się również płaskie,
 - f) dla nowej zabudowy usługowej ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, lub bliźniacze,
 - budynki – do 2 kondygnacji,
 - dachy dwu, cztero lub wielospadałe o nachyleniu połaci 10°-45°,
 - szerokość elewacji frontowej od 5 do 15 m,
 - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez tereny 40 MW-U, 41 MW-U przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
 - b) wzdłuż ww. linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w której należy stosować przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach,
 - d) w przypadku przebudowy na linię kablową lub likwidacji ww. linii elektroenergetycznych ograniczenia z tym związane przestają obowiązywać.

§ 59. Ustalenia dla terenu 42 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren znajduje się w Granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 130 „Dolna Wda”, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,3,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 25 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 60. Ustalenia dla terenu 43 U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajduje się w Granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 130 „Dolna Wda”, obowiązują przepisy odrębne,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,8,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 70%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 10%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 9 m,

- e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynek wolnostojący lub bliźniaczy,
 - budynek do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dach dwu lub czterospadowy o nachyleniu połaci od 10°-45°, dopuszcza się dach płaski,
 - szerokość elewacji frontowej budynku od 10 do 26 m,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 61. Ustalenia dla terenu 44 MW/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,8,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 10%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe,
 - budynki od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 30 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 62. Ustalenia dla terenu 45 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku garażowo-gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren znajduje się w Granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 130 „Dolna Wda”, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 9 m, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, dla których ustala się maksymalnie 6 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - budynki – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°, dopuszcza się płaskie,
 - dachy budynków garażowo-gospodarczych jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10°-30°, dopuszcza się płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 20 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 63. Ustalenia dla terenu 46 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren znajduje się w Granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 130 „Dolna Wda”, obowiązują przepisy odrębne,
- b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,2,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 70%,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 10%,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe,
 - budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,
 - wysokość budynków, kalenice i kształt dachów jednolite dla wszystkich budynków,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 5 do 20 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 64. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

- 1) Nr 196/96 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 19 czerwca 1996 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecia oraz zmian w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wodnej w Świeciu z przeznaczeniem pod usługi rzemieślnicze (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 21, poz. 93);
- 2) Nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 86, poz. 1362);
- 3) Nr 286/10 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 79, poz. 929);
- 4) Nr 184/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami

Paderewskiego i Piłsudskiego oraz przy ul. Stromej w Mieście Świeciu (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. poz. 3262);

- 5) Nr 304/14 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 marca 2014 r. zmieniająca uchwałę Nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Poz. 1184);
- 6) Nr 173/16 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Sulnowo, gmina Świecie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3450).

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik

UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr 309/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Wytyczne do sporządzenia planu zawarte są w analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalonym niezbędnym zakresie prac planistycznych.

Rysunek planu został przedstawiony na załączniku graficznym składającym się z 10 arkuszy. Celem sporządzenia planu miejscowego było zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie w odpowiedzi na potrzeby wynikające ze złożonych wniosków.

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r. zmienionego uchwałą Nr 310/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 1 marca 2018 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, do których należą takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielania zwłok (krematoria), prosektoria,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - określenie dopuszczalnego poziomu hałasu,
 - wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę na użytkach rolnych niskich klas;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez objęcie terenów ochroną konserwatorską i ochroną archeologiczną;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, zasad rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenów za wyjątkiem terenów, dla których zmieniono przeznaczenie na wniosek właściciela nieruchomości lub z powodu wyroku sądu administracyjnego:
 - wzięto pod uwagę prognozowane wartości nieruchomości, co szczegółowo zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która jest częścią dokumentacji planistycznej,
 - przyjęto rozwiązanie planistyczne nie powodujące spadku wartości nieruchomości i ewentualnej wypłaty odszkodowania przez Gminę Świecie z tytułu uchwalenia planu z wyjątkiem terenów 33U-MN, 35MN/U, 37 KG, gdzie może nastąpić spadek wartości;
- 7) prawo własności poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wskazanie układu komunikacyjnego powiązanego z ulicami poza obszarem objętym zmianą planu,
 - możliwość realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Urzędu

Miejskiego w Świeciu oraz w miejscowej prasie i tablicach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego w Świeciu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.); ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej gminnej sieci wodociągowej (tj. istniejące gminne ujęcie wody zapewnia odpowiednią ilość i parametry wody na potrzeby ludności).

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Świecia wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag.

II. Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do uchwały Nr 377/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności w uchwale uznaje się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Świecie, a uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r.

W ustaleniach planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez określenie ilości miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Ocenia się, że realizacja ustaleń planu ma wpływ na budżet gminy poprzez:

- 1) wpływy do budżetu z tytułu podatków lokalnych i opłat planistycznych;
- 2) wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych;
- 3) ewentualne koszty roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
 - a) w terenie 33U-MN z tytułu wyłączenia zabudowy mieszkalniowej wielorodzinnej,
 - b) w terenie 35MN/U z tytułu wyłączenia zabudowy mieszkalniowej wielorodzinnej,
 - c) w terenie 37KG z tytułu wyłączenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 4) ewentualne koszty budowy drogi gminnej wraz z infrastrukturą techniczną:
 - a) w terenie 02KDL na odcinku wzdłuż terenów 1MN/U i 2MN/U,
 - b) w terenie 04KDD,

c) w terenie 07KDL na odcinku wzdłuż terenu 14MN.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została dalsza procedura planistyczna w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

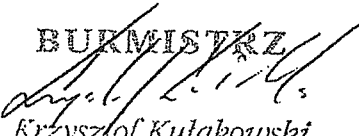
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 16 ust.7 ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) oraz zaopiniowany zgodnie z art. 54 ust. 1, art. 57 ust. 1 pkt 2, art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uwzględnione zostały wnioski i uwagi organów uzgadniających i opiniujących projekt planu wraz z prognozą:

- 1) Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w piśmie WBZK-II.644.4.182.2019.AS z dnia 13.06.2019 r.;
- 2) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy w opinii nr NNZ-9022.1.289.2019 z dnia 12.06.2019 r.

W trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - został wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9.08.2019 r. do 11.09.2019 r. Stosowne obwieszczenie ukazało się w dniu 1.08.2019 r., wyznaczono dyskusję publiczną w dniu 21.08.2019 r. oraz termin składania uwag do dnia 27.09.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza i nieuwzględnione.

Mając na uwadze przeprowadzoną procedurę planistyczną oraz przygotowanie uchwały zgodnie z celem planu miejscowego, podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

BUKMISTRZ

Krzysztof Kutakowski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr .../19
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia ... października 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) dokonano rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia do 11 września 2019 r. W dniu 21 sierpnia 2019 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin wnoszenia uwag upłynął w dniu 27 września 2019 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi:

- 1) dnia 2 września 2019 r. do Burmistrza Świecia wpłynęło pismo zawierające uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie. Uwaga wpłynęła w terminie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ogłoszeniu Burmistrza Świecia o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

Wnioskodawca złożył zastrzeżenia, co do zagospodarowania działek nr 474/5 i 473/1 położonych w Świeciu, obręb ewidencyjny Przechowo. Wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie możliwości zabudowy ww. działek w całości.

ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA ŚWIECIA: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE

Ideą niniejszego planu jest lepsze wykorzystanie terenu położonego wzdłuż ul. Górskiego oraz istniejącej infrastruktury technicznej przez uzupełnienie zabudowy. Umożliwienie dalszej ekspansji zabudowy, biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu w perspektywie budowy drogi zbiorczej, ul. Kwiatowej, byłoby nieuzasadnione.

Co istotne złożony wniosek został uwzględniony, choć nie w całości, gdyż wielkość obszaru pod zabudowę musi uwzględniać obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie. We wcześniejszej korespondencji

z inwestorem wskazano, że zgodnie ze studium działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem Z2, dla której ustalono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: tereny zieleni miejskiej urządzonej i nieurządzonej – lasy, parki, zbocza wysoczyzny, pełniące funkcje ekologiczne i rekreacyjne – do adaptacji, uporządkowania i ochrony przed zmianą przeznaczenia. Wspomniano również, że „(...) **granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zostaną ostatecznie określone na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planów. Dopuszczalne są korekty granic obszarów oznaczonych na rysunku Studium – możliwe korekty wyłącznie o charakterze technicznym, związane z doprecyzowaniem granic (uwzględnienie naturalnych granic przyrodniczych, własności gruntów, układu drogowego, itp.). Nie dopuszcza się korekt zasadniczo zmieniających zasięgi obszarów wyznaczonych na Załącznikach nr 4 i 5. Dla terenów, dla których sporządzać się będzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zakres funkcjonalny (w oparciu o przeznaczenie terenu wskazane na Załącznikach nr 4 i 5) oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu, zostaną ostatecznie określone na etapie sporządzania ww. planów.**”

W świetle powyższych zapisów zawartych w Studium nie ma możliwości dla opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w całości przeznaczałby ww. działki pod zabudowę. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Wobec braku zgodności wniosku z ustaleniami studium nieuzasadnione byłoby przystąpienie do opracowania projektu planu, który nie będzie mógł być uchwalony.

W związku z powyższym w projekcie niniejszego planu dokonano niewielkiej korekty granic jednostek. Poprzez zmniejszenie szerokości pasa drogowego ul. Górskiego, z uwagi na zmianę klasy drogi, wystąpiła możliwość wprowadzenia pasa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU: uwaga nieuwzględniona.

- 2) dnia 2 września 2019 r. do Burmistrza Świecia wpłynęło pismo zawierające uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie. Uwaga wpłynęła w terminie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ogłoszeniu Burmistrza Świecia o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

Wnioskodawca jest właścicielem działki nr 106/5 położonej w Sulnówku i jako właściciel wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie ustalenia w całym obszarze 40MW-U maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od granicy działki. Twierdzi, że pozostawienie linii zabudowy w odległości 10 m od granicy działki spowoduje, że „(...) **powierzchnia zabudowy zostanie mocno ograniczona z racji jej wąskiego układu i wykluczy ponad 30% powierzchni z zabudowy**”.

Pozostałe uwagi dotyczą definicji wysokości zabudowy, przez którą należy rozumieć „(...) odległość mierzona od poziomu terenu przed najniższym wejściem do budynku do górnej powierzchni najwyższego punktu dachu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi” oraz z definicją intensywności zabudowy, przez którą należy rozumieć „(...) stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki.”

ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA ŚWIECIA: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE

Złożona uwaga dotyczy ustalonej w projekcie planu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 106/5, która znajduje się w terenie 40 MW-U. Według właścicielki działki linia zabudowy na całej działce powinna wynosić 6 m od granicy działki.

Należy zwrócić uwagę, że postulaty wnioskodawczyni zostały w niniejszym planie uwzględnione w całości, gdyż we wniosku z dnia 10 marca 2017 r. skierowanym do Burmistrza Świecia o zmianę niniejszego planu miejscowego, wystąpiła tylko o zwiększenie dopuszczalnej liczby kondygnacji w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 4 kondygnacji na 5 kondygnacji i wysokości z 15 m do 18 m, a także dopuszczenie dachów płaskich.

Natomiast linia zabudowy nie była przedmiotem wniosku, a pomimo tego została zmniejszona do 6 m i pozostawiona w odległości 10 m tylko w pobliżu węzła komunikacyjnego. Za terenem 40MW-U znajduje się teren przeznaczony pod zabudowę usługową, gdzie również linia zabudowy została ustalona w odległości 10 m od granicy z terenem drogowym. Na obszarze między drogą a linią zabudowy jest możliwość zagospodarowania terenu np. na parkingi, infrastrukturę towarzyszącą. Tak ustalona linia zabudowy przyczyni się do ustabilizowania zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uwzględniających relację z terenami otaczającymi oraz kształtowanie struktur zabudowy.

Co istotne w projekcie planu poddano część wskaźników dodatkowym modyfikacjom w ten sposób, aby tereny nim objęte były jeszcze bardziej atrakcyjne pod względem możliwego ich zainwestowania i zagospodarowania, co przedstawiono w poniższym zestawieniu.

Obowiązujący plan miejscowy	Wniosek dot. zmiany mpzp z dnia 10.03.2017 r.	Projekt planu miejscowego
§ 177 ust. 4 pkt 1 lit. b wysokość budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych	§ 58 pkt 2 lit. e tiret. 2 budynki – do 5 kondygnacji nadziemnych
§ 177 ust. 4 pkt 1 lit. c dachy dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci 20-45°	dopuszczenie dachów płaskich i skośnych	§ 58 pkt 2 lit. e tiret. 3 dachy dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°,

		dopuszcza się również dachy płaskie
§ 177 ust. 4 pkt 1 lit. e nowe budynki nie mogą mieć więcej niż 15 m wysokości licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy dachu	wysokość budynków nie więcej niż 18 m	§ 58 pkt 2 lit. d wysokość zabudowy maksymalnie 18 m, z wyłączeniem zabudowy usługowej, dla której ustala się maksymalnie 9 m
§ 177 ust. 4 pkt 2 lit. a budynki wolnostojące	-	§ 58 pkt 2 lit. f tiret. 1 budynki wolnostojące lub bliźniacze
§ 177 ust. 4 pkt 4 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%	-	§ 58 pkt 5 lit. b wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 70%
§ 177 ust. 4 pkt 1 lit. d minimalna szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku 15 m	-	nie określa się
maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinku ok. 350 m – w odległości 10 m od granicy działki	-	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinku ok. 80 m – w odległości 10 m od granicy działki

Natomiast uwagi dotyczące wysokości zabudowy odnoszą się do § 2 uchwały Nr 184/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami Paderewskiego i Piłsudskiego oraz przy ul. Stromej w Mieście Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3262 z dnia 5 grudnia 2012 r.), który nie znajduje się w granicach opracowania planu.

Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w akcie normatywnym niższego rzędu w stosunku do ustawy (a takim właśnie jest uchwała) bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych. Takim określeniem jest intensywność zabudowy, która została zdefiniowana w art. 15 ust. 2 pkt 6 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym uwagi dotyczące definicji są bezprzedmiotowe i nie mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU: uwaga nieuwzględniona.

- 3) dnia 26 września 2019 r. do Burmistrza Świecia wpłynęło pismo zawierające uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie. Uwaga wpłynęła w terminie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ogłoszeniu Burmistrza Świecia o wyłożeniu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

Wnioskodawcy kwestionują to, że niniejszy plan nie wprowadza zmian do już istniejącego dla tego terenu planu miejscowego, lecz tworzy się zupełnie nowy plan. Uważają, że jest to bezcelowe by zmieniać oznaczenia terenu, gdzie obowiązuje już plan miejscowy, wprowadzając zupełnie nowe z nowymi symbolami. Poza tym wprowadza to chaos w dokumentacji w urzędach. Należy zwrócić uwagę, że uwaga dotyczy terenów, które w planie miejscowym z 2006 r. znajdowały się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią wodą 100-letnią.

Pozostałe uwagi dotyczą uchwały Nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1362 z dnia 30 czerwca 2006 r. z późn. zm.)

ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA ŚWIECIA: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Rada Miejska podjęła uchwałę Nr 309/18 z dnia 1 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, a nie zmiany planu miejscowego, gdyż granice podjętej uchwały wykraczają poza granice planu obowiązującego. W tej sytuacji może być sporządzony tylko nowy plan. W związku z tym przyjęta została nowa numeracja, dla porządku planu, która nie decyduje o przeznaczeniu jednostki. Przyczyną podjęcia uchwały było uwzględnienie złożonych wniosków, aktualnych map zagrożenia powodziowego oraz uwag Najwyższej Izby Kontroli tj. w celu wyeliminowania „(...) *nierówności prawa lokalnego mpzp dla właścicieli sąsiednich działek*”. Ustalenia projektu niniejszego planu miejscowego zostały dostosowane do aktualnego stanu prawnego.

Natomiast uwagi dotyczące obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. są bezprzedmiotowe i nie mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU: uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik

Załącznik nr 3
do uchwały Nr .../19
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia ... października 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych
w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

- § 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą ekspresową S5 oraz w miejscowościach Sulnówko i Kozłowo, gmina Świecie, mogą zostać zrealizowane nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z wprowadzenia nowych terenów budowlanych, czyli budowa drogi gminnej wraz z infrastrukturą techniczną w terenie 02KDL na odcinku wzdłuż terenów 1MN/U i 2MN/U, w terenie 04KDD oraz w terenie 07KDL na odcinku wzdłuż terenu 14MN, służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, które stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), zadania własne gminy.
2. Na tym etapie nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie kosztów ewentualnej inwestycji wymienionej w ust. 1, gdyż wymaga to opracowania zakresu rzeczowego robót i szczegółowych kosztorysów.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), ustawą o samorządzie gminnym, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1712 z późn. zm.);
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.);
- 3) inwestycje w zakresie dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.);
- 4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej;
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części: budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej);
- 3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik