

**UCHWAŁA NR XLVI/615/05**  
**Rady Miasta Olsztyn**  
**z dnia 22 czerwca 2005 r.**

**W sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”, zwany dalej planem.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

**ROZDZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**§ 2**

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała NR V/51/03 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest :

- 1) aktualizacja ustaleń Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo który utracił ważność, przy zachowaniu ciągłości jego głównych założeń,
- 2) zintegrowanie poszczególnych, mniejszych planów miejscowych, uchwalonych w granicach osiedla Gutkowo,
- 3) zagospodarowanie terenów niezabudowanych, stanowiących duży procent powierzchni osiedla.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
  - 3) wewnętrznych obligatoryjnych linii podziału,
  - 4) symboli oznaczających funkcję terenu,
  - 5) strefy ochronnej wokół cmentarza,
  - 6) oznaczeń rejonów ochrony konserwatorskiej :
    - a) obserwacji archeologicznej,
    - b) częściowej ochrony konserwatorskiej,
4. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako postulowane, nieobowiązujące:

- 1) wewnętrzne postulowane linie podziału,
- 2) orientacyjna lokalizacja przejścia pod ulicą 1KZ 40(1x4)
- 3) oznaczenie liniowe urządzeń sieciowych o orientacyjnym przebiegu , do uściślenia w projekcie budowlanym,

**5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:**

- 1) **obiekty produkcyjne, składowe, magazyny a także rzemiosło i bazy transportowe** – są to obiekty o w/w przeznaczeniu, których funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
  - d) nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii,
- 2) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 3) **funkcja podstawowa** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;
- 4) **funkcja uzupełniająca** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową , stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,
- 5) **funkcja dopuszczalna** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 6) **zabudowa adaptowana** - oznacza możliwość: zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika ( przebudowę, rozbudowę obiektu, zmianę sposobu jego użytkowania ) lub rozbiorę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 8) **kondygnacja nadziemna** – kondygnacja , której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
- 9) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi,
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m;
- 11) **urządzenia rekreacyjno - sportowe** – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, mini golf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji;

- 12) **zieleń izolacyjna** – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu,
- 13) **intensywność zabudowy** - suma powierzchni kondygnacji mierzona po obrysie budynku , podzielona przez całkowitą powierzchnię terenu objętego ustaleniem,
- 14) **front działki** – granica działki , która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

## ROZDZIAŁ 2

### *Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem*

#### § 3

##### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

1. Ustala się tereny przeznaczone na zabudowę:
  - 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 3) **U** – handel i usługi,
  - 4) **UO** – funkcje oświatowo - kulturalne,
  - 5) **Ps** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 6) **US** – funkcje sportu i rekreacji.
2. Ustala się tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:
  - 1) **KZ** – drogi gminne, ulice zbiorcze,
  - 2) **KL** – drogi gminne, ulice lokalne,
  - 3) **KD** – drogi gminne, ulice dojazdowe,
  - 4) **KDw** – drogi wewnętrzne, ulice dojazdowe,
  - 5) **K** - ciągi pieszo-jezdne,
  - 6) **KP** – przejścia piesze,
  - 7) **P** – parkingi,
  - 8) **IT** – tereny dla przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 9) **WZ** – zbiorniki retencyjne,
  - 10) **NO** – przepompownie ścieków,
  - 11) **G** – stacje redukcyjne gazu,
  - 12) **KK** – tereny kolejowe.
3. Ustala się tereny przeznaczone na zieleń i lokalizację cmentarza:
  - 1) **LS** – lasy,
  - 2) **ZU** – zieleń urządzona,
  - 3) **ZI** – zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - 4) **ZN** – zieleń naturalna,
  - 5) **ZC** – cmentarz.

#### § 4

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS, ZN, ZU i ZI**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
  - 2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **US** do wykorzystania na funkcje sportu i rekreacji,
  - 3) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptowaną i nowoprojektowaną,

- 4) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną adaptowaną i nowoprojektowaną,
- 5) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **U** pod zabudowę usługową,
- 6) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **UO** pod szkoły, przedszkola lub obiekty związane z kulturą, oświatą i sportem
- 7) przeznaczenia wydzielonego obszaru o oznaczeniu **ZC** pod cmentarz istniejący i projektowany,
- 8) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KZ, KL, KD, KDw, K, KP, KK, P**
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy lokalizować tak, aby usytuowanie budynków spełniało wymagania zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymagania ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej, chyba że w ustaleniach szczegółowych planu linia zabudowy jest określona odrębnym zapisem,
3. Oznaczone w rysunku planu linie rozgraniczające terenów są tożsame z ustalonymi w planie obligatoryjnymi liniami podziału,
4. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy linii rozgraniczającej między terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową a terenami przeznaczonymi pod zieleń – **ZU, ZI, ZN**, chyba że w ustaleniach szczegółowych planu linia zabudowy jest określona odrębnym zapisem,
5. Na działce gruntu przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
6. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny publicznych obiektów oświatowych **1- UO4, UO3** i związana z nimi zieleń **7-ZU**, tereny publicznych obiektów oświatowych istniejących **UO1**, tereny publicznych obiektów ochrony zdrowia **U30**, tereny kolei **KK**, dróg i ciągów pieszo-jezdnym **KZ, KL, KD, K** określonych w ustaleniach szczegółowych jako publiczne, przejścia **KP**, tereny zieleni naturalnej **ZN**, zieleni izolacyjnej **ZI** towarzyszące komunikacji, lasów **LS** i cmentarza **ZC**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych § 6 i § 8
7. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich jak wiaty przystankowe i związane z nimi małe punkty sprzedaży,
8. Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze i zieleni nie urządzonej, dotyczy to także terenów przewidzianych pod funkcje publiczne, tymczasowo zagospodarowanych jako zieleń;
9. Drogi wymagające przebudowy, do czasu ich realizacji zgodnie z planem, mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy,
10. Dla terenów kolejowych, będących terenami zamkniętymi, ustalenia planu obowiązują po wyłączeniu ich z terenów zamkniętych.

## § 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Z tytułu właściwych przepisów o ochronie dóbr kultury w granicach planu ustala się, oznaczone odpowiednio w rysunku planu, rejon ochrony konserwatorskiej:
  - 1) rejon częściowej ochrony konserwatorskiej,
  - 2) rejon obserwacji stanowisk archeologicznych,
2. W rejonie obserwacji stanowisk archeologicznych może zachodzić konieczność wykonania ratowniczych badań archeologicznych,
3. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy uzyskać od odpowiedniego oddziału służb ochrony zabytków określenie wymaganego rodzaju i zakresu w/w badań,
4. W rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony są:
  - 1) wzgórze kościelne z kościołem p.w. ś Wawrzyńca, cmentarzem i starodrzewem, stanowiące dominantę wysokościową w strukturze przestrzennej wsi,
  - 2) budynek dawnej szkoły na działce nr.20 obr 135, stanowiący element wyróżniający w strukturze przestrzennej wsi,

- 3) kapliczki przydrożne,
  - 4) cmentarz parafialny,
  - 5) układ i zabudowa parcel typowa dla struktur przestrzennych wsi warmińskich z charakterystycznymi rozwiązaniami budownictwa mieszkaniowego dla końca XIX w do lat 30-tych XX w (tj. z budynkami mieszkalnymi powstałymi przed 1940 r.),
  - 6) zespół zabudowy kolei.
5. Działalność budowlana zlokalizowana w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej, podlega uzgodnieniu w fazie projektu koncepcyjnego oraz budowlanego z odpowiednimi służbami konserwatorskimi- w ramach obowiązujących aktualnie kompetencji. Uzgodnienia nie wymagają inwestycji sieciowe, które nie ingerują w w/w elementy chronione oraz inwestycje drogowe. Uzgodnieniu podlegają urządzenia nadziemne takie jak trafostacje i stacje redukcyjne gazu, zlokalizowane w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej,
6. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

## § 6

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 niniejszej uchwały;
2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w § 8.
4. Projektowane funkcje usługowe na terenach o oznaczeniu **U** oraz projektowane funkcje produkcyjne, rzemieślnicze, składowe i bazy transportowe na terenach **PS** należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe, chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenu dopuszczają inne przeznaczenie np. stację paliw
5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej (**MW, MN**), usług oświatowych (**UO**) oraz na terenach zieleni i lasu, przyległych do zabudowy mieszkaniowej (**ZU, ZN, ZI, LS**) wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, ponadto obszary obejmujące pole elektromagnetyczne wytwarzane przez stację przekraczające dopuszczalną wartość, nie mogą pokrywać się z obszarem przebywania ludności.
6. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

### Szczegółowe zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni

L.p.	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	SZCZEGÓŁOWE ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA , PRZYRODY I KRAJOBRAZU
1.	<b>1ZC</b> <b>teren cmentarza istniejącego</b>	Cmentarz nieczynny, objęty ochroną konserwatorską , w ramach wyznaczonego rejonu częściowej ochrony konserwatorskiej.
2.	<b>2ZC</b> <b>cmentarz projektowany</b>	Projektowane poszerzenie cmentarza, wymaga opracowania projektu zagospodarowania terenu cmentarza jako zieleni urządzonej z kwaterami grzebalnymi.
3.	<b>1-7 LS</b> <b>teren lasu</b>	1) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>b) ciągów pieszych, tras rowerowych oraz dróg wewnętrznych,</li> <li>c) innych elementów urządzenia terenu wynikających ze współ-</li> </ol>

		<p>nego zagospodarowania z przyległymi terenami o funkcjach usługowej, oświatowej lub mieszkaniowej (obiekty małej architektury, punkty widokowe, polany wypoczynkowe, place zabaw, urządzenia rekreacyjne).</p> <p>2) Zasady ochrony i gospodarowania określa ustawa o lasach oraz przepisy szczególne z zakresu ochrony gruntów leśnych i rolnych.</p> <p>3) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p>
4.	<p><b>8, 9 LS</b>  <b>Funkcja podstawowa:</b>  tereny leśne</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b>  - tereny rolne,  - tereny rekreacyjne  w formie parku leśnego</p>	<p>1) Możliwe jest zalesienie terenu i użytkowanie go w formie parku leśnego .</p> <p>2) Możliwe jest dotychczasowe, rolnicze użytkowanie terenu.</p> <p>3) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>ciągów pieszych, tras rowerowych oraz dróg wewnętrznych,</li> <li>innych elementów urządzenia terenu wynikających ze wspólnego zagospodarowania z przyległymi terenami o funkcjach usługowej, oświatowej lub mieszkaniowej (obiekty małej architektury, punkty widokowe, polany wypoczynkowe, place zabaw, urządzenia rekreacyjne).</li> </ol>
5.	<p><b>1-3ZU, 5-7ZU, 9-21ZU</b>  <b>tereny zieleni urządzonej</b>  <b>towarzyszącej zabudowie</b>  <b>usługowej , mieszkaniowej lub oświatowej</b></p>	<p>1) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>obiektów małej architektury;</li> <li>urządzeń rekreacyjno - sportowych;</li> <li>placów zabaw;</li> <li>przebiegów pieszych oraz tras rowerowych;</li> <li>małych zbiorników wodnych służących rekreacji,</li> </ol> <p>2) Zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej należy projektować jako towarzyszące istniejącej i projektowanej zabudowie, odpowiednio do funkcji terenu sąsiadującego – usługowej, mieszkaniowej lub oświatowej.</p> <p>3) Dla terenów <b>7,13,5,6,16 ZU</b> wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu , poszczególne tereny należy zagospodarowywać jako całość.</p> <p>4) Na pozostałych terenach dopuszczalne są jedynie podziały w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, obowiązuje zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone do samodzielnego zagospodarowania.</p> <p>5) Sposób zagospodarowania terenu <b>15-ZU</b> powinien spełniać wymogi przepisów szczególnych dotyczących terenów w sąsiedztwie linii kolejowych.</p> <p>6) realizacja przejścia pieszego na terenie <b>14-ZU</b> jest obligatoryjna.</p>
6.	<b>8ZU</b>	<p>1) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zewnętrznych sieci uzbrojenia</li> <li>urządzeń infrastruktury technicznej;</li> </ol> <p>2) Teren <b>8 ZU</b> jest elementem założenia urbanistycznego obejmującego wzgórze kościelne wraz z kościołem i zielenią , i nie może podlegać podziałowi na odrębne działki w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p>

7.	<b>1- 10, 12, 13 ZI</b> <b>zielen izolacyjna towarzysząca komunikacji i zabudowie rzemieślniczej</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>b) zjazdu indywidualnego dla terenu <b>MN36</b>,</li> <li>c) przejść pieszych, chodników oraz tras rowerowych,</li> <li>d) ekranów izolujących,</li> <li>e) przystanków autobusowych,</li> </ol> </li> <li>2) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone do samodzielnego zagospodarowania, dopuszcza się podziały w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,</li> <li>3) jeśli teren zieleni izolacyjnej sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, można go zagospodarowywać łącznie z tymi terenami,</li> <li>4) zielen należy komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej,</li> <li>5) Po zakończeniu realizacji ulicy <b>1KL20(1x2)</b>, w przypadku nie wykorzystania terenu na potrzeby komunikacji lub uzbrojenia, teren <b>6 ZI</b> może być przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania sąsiednich działek zabudowy jednorodzinnej.</li> </ol>
8	<b>1-7 ZN</b> <b>tereny zieleni naturalnej, ogólnodostępnej</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ingerencję w ukształtowanie zieleni ogranicza się do niezbędnych nasadzeń, zabiegów pielęgnacyjnych i porządkowych ,</li> <li>2) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi, również ogrodzeniami oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia,</li> <li>b) urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>c) obiektów małej architektury,</li> <li>d) ciągów pieszych,</li> <li>e) tras rowerowych,</li> </ol> </li> <li>3) Realizacja robót budowlanych wymienionych w pkt 2) wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień.</li> <li>4) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem działek wydzielonych na potrzeby inwestycji wymienionych w punkcie 2).</li> </ol>

## § 7

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W granicach planu zabrania się stosowania:
  - 1) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - 2) lokalnych oczyszczalni ścieków,
  - 3) zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych,
  - 4) wprowadza się nakaz podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
3. Adaptuje się istniejący system infrastruktury technicznej obsługującej tereny zabudowy istniejącej oznaczone jako: **1÷13-MN1; 15÷18-MN1; 1÷11-MN2; 1,2-MN3; MN6, 1÷10MN7; 1,2-MN8, 5,6-MN9**,

**1÷3-MN10; 1÷7-MN17; 1,3-MN18; 1÷9-MN19; 1,2-MN20; 1÷3-MN21; MN24, 1,2-MN27, MN28; 1,2-MW1; MW2, MW5; U1 ÷U6; U8; U10; U14, U16 ÷U22; U25,U26; U28; UO1; 1,2UO4, US PS1÷PS3, PS5.** Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu.

Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej miasta Olsztyna.

#### 4. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się poprzez istniejącą i projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci.
- 2) Zgodnie z programem rozbudowy sieci wodociągowej istnieje konieczność wykonania magistrali wodociągowej dn 300/400 w ulicy Bałtyckiej z magistralą dn 225 w ulicy Żurawiej. Zapewni to dostawę wody w dzielnicach: Gutkowo i Redykajny oraz w części gminy Jonkowo.

W tym celu przewiduje się:

- a) magistralę dn300/dn200mm łączącą wodociąg dn300/dn400mm w ul. Bałtyckiej z wodociągiem dn 225 w ulicy **1KL20**. Przebieg magistrali (w granicach planu) poprzez tereny oznaczone jako: **6KD, 8KL15, 11KL15, 3KL20, 4KL20, 1KZ40, 1KL20,**
- a) magistralę dn 200mm spinającą wodociąg dn 225mm w ul. Żurawiej/Czarnieckiego z wodociągiem dn 225mm w ulicy oznaczonej jako **1KL20**. Przebieg magistrali (w granicach planu) poprzez tereny oznaczone jako **1KL20, 5KL20, 1KD15.**

#### 5. Kanalizacja sanitarna

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych.
- 2) Zgodnie z programem rozbudowy kanalizacji sanitarnej istnieje konieczność budowy przepompowni PS (znajdującej się poza planem, na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gutkowo ul. Wołodyjowskiego jako NO) i związane z nią kolektory grawitacyjne i tłoczne. Przebieg kolektora tłoczego w granicach planu przez tereny oznaczone jako: **13KD12; 14KD12; 1KL20; TI, 10KD12; 9KD12; NO2.**
- 3) Z części terenów oznaczonych na planie jako: **MN14; 1,2-MN15; 2÷4-MN25; MN36; MW9** ścieki będą odprowadzane do przepompowni P-S, za pomocą istniejących i projektowanych kolektorów grawitacyjnych. Kolektor tłoczny doprowadzać będzie ścieki do przepompowni **P-14** (zlokalizowanej na terenie oznaczonym jako **NO2**).
- 4) Z części terenów oznaczonych na planie jako: **MN13; MN14; MN16; 1÷-MN17; 1-3-MN18; 3,4-MN25; MN28; MN29; MN31; MN32; 1,2MN33; U11, U13; U14; U17, U31; U32; U33; UO1; MW8** ścieki będą odprowadzane do przepompowni istniejącej **P-14** (na terenie oznaczonym jako **NO2**), za pomocą istniejących i projektowanych kolektorów grawitacyjnych. Kolektor tłoczny odprowadza ścieki do zlewni istniejącego kolektora grawitacyjnego H, którym ścieki dopływają na miejską oczyszczalnię ścieków.
- 5) Z części terenów oznaczonych na planie jako: **1÷2-MN3; 1-MW1; MW2; PS1÷PS4** będą odprowadzały ścieki do przepompowni istniejącej **P-20** (na terenie oznaczonym jako **NO1**), za pomocą istniejących i projektowanych kolektorów grawitacyjnych. Kolektor tłoczny doprowadza ścieki do zlewni kolektora H.
- 6) Z części terenów oznaczonych na planie jako: **8,9-MN2** ścieki będą odprowadzane do przepompowni istniejącej **P-18** (znajdującej się na terenie poza planem), za pomocą istniejących i projektowanych kolektorów grawitacyjnych. Kolektor tłoczny odprowadza ścieki do zlewni kolektora H.
- 7) Pozostałe tereny będą odprowadzały ścieki poprzez istniejące i projektowane kolektory grawitacyjne do zlewni kolektora H. Odprowadzenie ścieków z obiektów znajdujących się na terenach oznaczonych jako **U11; MN26; 1MW1; 1-MN3** będzie możliwe poprzez indywidualne przepompownie ścieków.
- 8) W przypadkach nie rozstrzygniętych powyższymi ustaleniami dopuszcza się indywidualne rozwiązania techniczne przy zachowaniu zasady przesylu ścieków do istniejących systemów kanalizacji komunalnej.

#### 6. Kanalizacja deszczowa

- 1) Kanalizacja deszczowa obejmuje cały teren obecnego zainwestowania w granicach planu,



- 2) Zgodnie z programem rozbudowy kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych z osiedla Gutkowo będzie wymagało budowy:
  - a) W części wschodniej terenu - kanału dn 600mm ze zbiornikiem retencyjnym (poza planem), systemu rowów melioracyjnych oraz renowacji istniejącego rowu odpływającego do rzeki Łyny,
  - b) W części środkowej osiedla – kanałów dn 800/1200 ze zbiornikiem retencyjnym z odpływem do istniejącego (w.w.) rowu melioracyjnego z odpływem do rzeki Łyny,
  - c) Z części północnej, wschodniej i południowej osiedla – kanałów 800/1200, przebudowy istniejących kanałów dn 600, 1000, które będą odprowadzały ścieki deszczowe istniejącym kanałem „średnicowym” do rzeki Łyny.
- 3) Plan adaptuje istniejący układ kanalizacji deszczowej pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w niniejszej uchwale. Ścieki opadowe z nowoprojektowanych terenów zainwestowania należy odprowadzić do istniejących odbiorników poprzez projektowane i istniejące kanały kanalizacji deszczowej.
- 4) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych lub rowów za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych i piaskownika, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 niniejszej uchwały. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
- 5) W przypadkach nie rozstrzygniętych powyższymi ustaleniami dopuszcza się indywidualne rozwiązania techniczne przy zachowaniu zasady odprowadzenia ścieków deszczowych do istniejących systemów komunalnej kanalizacji deszczowej.
7. Zaopatrzenie w gaz przewodowy
  - 1) Adaptuje się istniejący układ sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjną II<sup>o</sup> znajdującą się przy ul. Gołębiej (teren oznaczony jako **1G**). Zaopatrzenie projektowanych obiektów w gaz przewodowy możliwe jest z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia. Rezerwuje się teren oznaczony jako **2G** pod budowę kolejnej stacji redukcyjnej II<sup>o</sup>.
  - 2) Występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne.
  - 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg.  
W odniesieniu do istniejących linii napowietrznych oraz do prowadzenia linii na terenach nie zainwestowanych i nie objętych zadaniami kompleksowego wykonania uzbrojenia, wybór rozwiązania technicznego (linie napowietrzne lub kabel doziemny) będzie określony w projekcie budowlanym.  
Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne należy lokalizować w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg, na terenach zieleni lub wbudowane w istniejącą zabudowę.
  - 2) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych z projektowanym, nowym zagospodarowaniem, należy wystąpić do Zakładu Energetycznego S.A. w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Kolizyjne odcinki istniejących linii napowietrznych należy zastępować liniami kablowymi. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił Inwestor.
9. Zaopatrzenie w ciepło  
Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu.
10. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
11. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej o następującym przeznaczeniu:

L.p.	SYMBOL,	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>TI</b>	Teren przeznaczony na prowadzenie i eksploatację sieci infrastruktury technicznej. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi. Teren może być zagospodarowany jako zielen niską lub przejścia Zagospodarowanie w formie ciągu pieszego między terenami <b>6-ZU</b> a <b>US</b> - obligatoryjne
2.	<b>1G</b>	Istniejąca stacja redukcyjna gazu
3.	<b>2G</b>	Projektowana stacja redukcyjna gazu W przypadku nie wykorzystania terenu pod w/w funkcję, dopuszcza się włączenie go do sąsiedniego terenu <b>U26</b> , na poprawę zagospodarowania
4.	<b>1-3 WZ</b>	zbiorniki retencyjne
5.	<b>NO1</b>	Istniejąca przepompownia ścieków Dojazd drogą <b>21KD10</b>
6.	<b>NO2</b>	Istniejąca przepompownia ścieków Dojazd drogą <b>19KD10</b>

12. Zarezerwowanie terenu pod projektowane magistralne sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe oraz urządzenia techniczne jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i pasów eksploatacyjnych sieci - do uściślenia w projekcie budowlanym, wykonanym w oparciu o projekt drogowy.

13. Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego planu realizacyjnego ulicy wraz z uzbrojeniem.

### ROZDZIAŁ 3

#### *Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi*

#### §.8

#### Przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

L.p.	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>PS1</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.  <b>Funkcja dopuszczalna:</b> - usługi nieuciążliwe, - rzemiosło, - bazy transportowe, - administracja.	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>istniejąca zabudowa adaptowana,</li> <li>ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 3 kondygnacje nadziemne,</li> <li>nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów.</li> </ol> <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń planu,</li> <li>dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dro-</li> </ol>

		<p>gowe dla realizacji dróg wewnętrznych przy założeniu, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wynosi 8 m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych,</p> <p>c) dopuszcza się podział w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>d) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>e) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd z ulicy Sokolej <b>2KD15</b> ,</p> <p>b) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>c) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla parkingu dla klientów funkcji usług i w ilości 1,0 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>- dla pracowników i 3,5 m.p./10 pracowników;</li> </ul>
2.	<p><b>PS2, PS3, PS4</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b> Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> - usługi nieuciążliwe, - rzemiosło, - bazy transportowe, - administracja.</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu kolei oraz 5 m od pozostałych linii rozgraniczających terenu,</p> <p>b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne,</p> <p>c) dla terenu <b>PS4</b> muszą być spełnione wymogi przepisów szczególnych, dotyczących zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowych,</p> <p>d) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</p> <p>e) na części terenu <b>PS2</b> wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać , jeżeli wielkość , cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń planu,</p> <p>b) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki nie będzie mniejsza niż 1800 m<sup>2</sup>,</p> <p>c) dopuszcza się podział w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami a także wydzielenie działek pod sieci.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd do terenu z ulicy dojazdowej <b>15KD12</b> – projektowanej, odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu lub w formie zatok częściowo w pasach rozgraniczających ulicy <b>15 KD12</b>,</p> <p>b) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla parkingu dla klientów funkcji usług w ilości 5 miejsc postojowych na działkę ,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla pracowników funkcji usług 3,5 m.p./10 pracowników.</li> </ul> <p><b>4) Powyższe ustalenia punktów 1), 2), 3) nie obowiązują dla działek, które nie zostały wyłączone z terenów zamkniętych.</b></p>
3.	<p><b>PS5</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi nieuciążliwe,</li> <li>- rzemiosło,</li> <li>- bazy transportowe,</li> <li>- administracja,</li> <li>- mieszkaniowa wielorodzinna,</li> <li>- stacje bazowe telefonii komórkowej adaptowane</li> </ul>	<p><b>1) Da funkcji podstawowej i dopuszczalnej, za wyjątkiem dopuszczalnej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady scalania i podziału nieruchomości oraz obsługa komunikacyjna jak dla PS1 z dodatkową możliwością zjazdu z ulicy 1KZ 40(1x4), po jej realizacji oraz drogą 16KD12.</b></p> <p><b>2) Dopuszczalna mieszkaniowa funkcja terenu może być wprowadzona tylko dla całości terenu objętego ustaleniem,</b></p> <p><b>3) Bez względu na rodzaj funkcji, dla terenu PS5 muszą być spełnione wymogi przepisów szczególnych, dotyczących zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowych,</b></p> <p><b>4) W przypadku wprowadzenia funkcji mieszkaniowej , obowiązują :</b></p> <p><b>a) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intensywność zabudowy : maksymalnie 0,5,</li> <li>- co najmniej 25 % terenu objętego opracowaniem należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną, wlicza się do nich place zabaw o nieutwardzonej powierzchni,</li> <li>- łączna powierzchnia placów zabaw dla dzieci w granicach terenu objętego opracowaniem ma być liczona wg wskaźnika 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie,</li> <li>- projekt budowlany zadania inwestycyjnego należy oprzeć na koncepcji planu zagospodarowania dla całego terenu objętego ustaleniem,</li> <li>- projekt terenów zabudowy mieszkaniowej można wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenu <b>15ZU</b>, jednak bez łącznego bilansowania terenów zielonych, intensywności zabudowy i placów zabaw o których mowa powyżej w podpunkcie a),</li> <li>- nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenów kolei i 20 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego <b>1KZ40(1x4)</b>,</li> <li>- maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją w poddaszu),</li> <li>- nie narzuca się formy dachu, w przypadku zastosowania dachów stromych, poddasze użytkowe liczy się jako kondygnacja,</li> <li>- adaptacja istniejących baz telefonii komórkowej dopuszcza również zmianę ich lokalizacji.</li> </ul> <p><b>b) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- można dokonać podziału terenu na działki przeznaczone pod zabudowę , zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych ,</li> <li>- dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>- dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części</li> </ul>

		<p>w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</li> </ul> <p>c) <b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie</li> <li>- obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi poprzez zjazd z ulicy projektowanej <b>1KZ40(1x4)</b>, oznaczony na rysunku planu oraz ulicami <b>2KD15</b> i <b>16KD12</b>.</li> </ul>
4.	<p><b>U1</b> <b>Funkcja podstawowa</b> Istniejący kościół z obiektami towarzyszącymi</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ochronie podlega wzgórze kościelne wraz z kościołem, cmentarzem i starodrzewem. Obszar wzgórza od strony wschodniej, północnej i zachodniej całkowicie wyłączony z zabudowy kubaturowej, w celu zabezpieczenia właściwej ekspozycji zabytkowego zespołu z odcinka ul. Bałtyckiej między ulicami Żurawia a Poranną,</li> <li>b) przed przystąpieniem do projektowania należy wystąpić do odpowiednich służb konserwatorskich, w ramach obowiązujących kompetencji, o określenie szczegółowych wytycznych dotyczących zakresu dopuszczalnej zabudowy i sposobu jej kształtowania,</li> <li>c) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków dodatkowymi kondygnacjami,</li> <li>d) nowoprojektowane elementy zabudowy należy wkomponować skalą w historyczną zabudowę istniejącą,</li> <li>e) należy stosować materiały naturalne: cegłę ceramiczną, tynki, dachówkę ceramiczną, detal konstrukcji drewnianej,</li> <li>f) prace ziemne należy poprzedzić badaniami archeologicznymi,</li> <li>g) projekt budowlany uzgodnić z odpowiednim oddziałem służb ochrony zabytków.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> dojazd z ulicy <b>11KL15 (1x2)</b>.</p>
5.	<p><b>U2</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> Usługi nieuciążliwe</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> Mieszkaniowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>b) budynek istniejący do adaptacji,</li> <li>c) istniejącą linię zabudowy od ulicy <b>11KL15(1x2)</b> przyjmuje się jako nieprzekraczalną,</li> <li>d) nie dopuszcza się nadbudowy,</li> <li>e) dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</li> <li>f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 22% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>g) istniejące drzewa do zachowania,</li> <li>h) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</li> <li>i) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji usług w ilości 3,0 m. p.</li> <li>- dla funkcji mieszkaniowej 1m.p./ na mieszkanie</li> </ul> </li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p>

		<p>nie dopuszcza się wtórnych podziałów terenu w celu wyodrębnienia nowych działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> dojazd u ulicy <b>11KL15(1x2)</b>.</p>
6.	<p><b>U3</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe,</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> mieszkaniowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa istniejąca do adaptacji, wyklucza się jej nadbudowę o nowe kondygnacje,</li> <li>b) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>c) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu,</li> <li>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</li> <li>e) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy, ma ona wynikać z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</li> <li>f) linię zabudowy ulicy <b>11KL15(1x2)</b> istniejącą na terenie sąsiednim <b>U25</b> ustala się jako nieprzekraczalną,</li> <li>g) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</li> <li>h) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji usług 2 miejsca postojowe</li> <li>- dla funkcji mieszkaniowej 1mp/1 mieszkanie</li> </ul> </li> <li>i) na dużej części terenu wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>c) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>d) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</li> <li>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>1KD</b>.</p>
7.	<p><b>U4</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> Usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>b) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dwie</li> </ul>

	<p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> Mieszkaniowa</p>	<p>kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>c) w granicach terenu objętego ustaleniem, budynki na poszczególnych działkach mogą być projektowane w formie zabudowy bliźniaczej tzn. można sytuować budynek ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki, pod warunkiem, że na sąsiedniej działce też będzie tak sytuowany,</p> <p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>e) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy, ma ona wynikać z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p> <p>f) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Bałtyckiej 11KL15(1x2)</li> <li>- dla wschodniej części terenu <b>U4</b>, na długości ok. 25 m od skrzyżowania,</li> <li>- 6 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Bałtyckiej 11KL15(1x2)</li> <li>- dla pozostałej, zachodniej części terenu <b>U4</b></li> </ul> <p>g) na większej części terenu wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek gruntu, przeznaczonych pod zabudowę,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>3KL20(1x2) i 11KL15</b>.</p>
8.	<p><b>U5</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> mieszkaniowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) zabudowa istniejąca, adaptowana,</p> <p>b) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</p> <p>c) wklucza się nadbudowę o nowe kondygnacje,</p> <p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>e) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy ani linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek gruntu, przeznaczonych pod zabudowę ,</p> <p>b) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności</p>

		poszczególnych obiektów. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> z ulicy <b>5KD</b> .
9.	<b>U6</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> Zakład poligraficzny adaptowany lub inne usługi nieuciążliwe  <b>Funkcja dopuszczalna:</b> mieszkaniowa	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>zabudowa istniejąca, adaptowana, przewidziana przebudowa w związku z projektowaną drogą <b>8KL15(1x2)</b>,</li> <li>teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>wklucza się nadbudowę o nowe kondygnacje,</li> <li>wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</li> <li>nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy ani linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej.</li> </ol> <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ul <b>11KL15</b> (tylko dla wyjazdu) i <b>6KD</b> .
10.	<b>U8</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> biblioteka lub inne usługi związane z oświatą lub kulturą  <b>Funkcja dopuszczalna:</b> mieszkaniowa	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>budynek mieszkalno-usługowy, istniejący do adaptacji,</li> <li>nie dopuszcza się jego nadbudowy,</li> <li>nie dopuszcza się realizacji nowych, samodzielnych budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych dla obsługi zabudowy już istniejącej,</li> <li>dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</li> <li>istniejące drzewa do zachowania,</li> <li>odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</li> <li>ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji usług 3 miejsca postojowe</li> <li>- dla funkcji mieszkaniowej 1mp/1 mieszkanie.</li> </ul> </li> </ol> <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> dojazd z ulicy Żurawiej <b>1KD15</b> .
11.	<b>U9</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> Usługi nieuciążliwe  <b>Funkcja uzupełniająca:</b> mieszkaniowa	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu,</li> <li>wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną</li> </ol>



		<p>w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>d) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej</p> <p>e) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się 6 m od linii rozgraniczającej terenu ul Bałtyckiej <b>11KL15(1x2)</b>,</p> <p>f) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu lub na sąsiednim terenie <b>P</b></p> <p>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji usług 3 miejsca postojowe</li> <li>- dla funkcji mieszkaniowej 1m.p./1 mieszkanie.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek gruntu, przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>1KD15</b>.</p>
12.	<p><b>U10</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe, handel</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> mieszkaniowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>a) zabudowa istniejąca do adaptacji, wyklucza się jej nadbudowę o nowe kondygnacje,</p> <p>b) wyklucza się funkcje składowe, a w tym składy realizowane poza budynkami, w formie otwartych składów na placu,</p> <p>c) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</p> <p>d) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>e) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>h) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji usług 3 miejsca postojowe</li> <li>- dla funkcji mieszkaniowej 1m.p./1 mieszkanie.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę,</p> <p>c) samodzielna działka przeznaczona pod zabudowę nie może mieć mniej niż 680 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ciągów pieszo jezdnych <b>5K, 6K</b>.</p>
13.	<p><b>U11</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> stacja paliw</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne,</p> <p>c) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy ani linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie wa-</p>

		<p>runków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę,</li> <li>dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</li> <li>dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</li> </ol> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>obsługa komunikacyjna z ulicy <b>11KL15(1x2)</b> i ciągu pieszo jezdni <b>1K</b>,</li> <li>do czasu realizacji skrzyżowania ulic <b>1KZ 40(1x4)</b> i <b>2KL20(1x2)</b>, ul. Sokola na terenie <b>1K</b> i <b>5-ZI</b> może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy.</li> </ol>
14.	<p><b>U13</b>  <b>Funkcja podstawowa:</b>  ochrona zdrowia, turystyka, kultura, sport, oświata, rekreacja, gastronomia,</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b>  handel,</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</li> <li>ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne, w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszcza się trzecią kondygnację użytkową w dachu,</li> <li>w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszcza się kąt nachylenia połaci min. 20° maks. 45°</li> <li>powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę,</li> <li>obiekty można projektować z wykorzystaniem sąsiednich terenów zielonych <b>1-ZU</b>,</li> <li>w przypadku wprowadzenia funkcji handlowej, powierzchnia sprzedaży jednego obiektu nie może przekraczać 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>wzdłuż granicy terenu <b>U13</b> z terenami zieleni izolacyjnej <b>ZI</b> i ulicy dojazdowej <b>7KD12</b>, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów ;</li> <li>do momentu realizacji ulicy <b>1KZ40(1x4)</b>, teren ul. Bałtyckiej ma być wykorzystywany w sposób dotychczasowy</li> <li>odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w granicach terenu objętego opracowaniem,</li> <li>ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla klientów funkcji <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoteli 4 m.p./ 10 łóżek,</li> <li>- szpitali 4 m.p./ 10 łóżek</li> <li>- pozostałych usług i handlu i w ilości 2 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>- dla pracowników funkcji usług 3 m.p./10 pracowników.</li> </ul> </li> </ol> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę</li> </ol>

		<p>oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) powierzchnia samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 0,5 ha,</p> <p>d) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów,</p> <p>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd do terenu <b>U13</b> ulicami <b>7KD12</b> i <b>18KD12</b></p> <p>b) do czasu realizacji ulicy <b>1KZ40(1x4)</b> <b>2KZ20(1x2)</b>, teren ul Bałtyckiej wykorzystuje się w sposób dotychczasowy tzn. pod komunikację.</p>
15.	<p><b>U14</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> handel</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> ochrona zdrowia, turystyka, kultura, sport, rekreacja, gastronomia , zabudowa mieszkaniowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) powierzchnia sprzedaży jednego obiektu nie może przekraczać 2000 m<sup>2</sup></p> <p>b) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne</p> <p>c) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°,</p> <p>d) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy, ma ona wynikać z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p> <p>e) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się 5 m od linii rozgraniczającej terenu ulic <b>2KL20(1x2)</b> i <b>5KL20(1x2)</b></p> <p>f) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości 1 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu i 1mp./1 mieszkanie.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>d) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> obsługa komunikacyjna z ulic <b>2KL20(1x2)</b> i <b>5KL20(1x2)</b>.</p>
16.	<p><b>U16,</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> handel</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> usługi nieuciążliwe,</p> <p>Funkcja podlegają ograniczeniom wynikającym</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) powierzchnia sprzedaży jednego obiektu nie może przekraczać 2000 m<sup>2</sup> ,</p> <p>b) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne</p> <p>c) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°,</p> <p>d) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy, ma ona wynikać z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p>

	<p>z położenia w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza,</p> <p>wyklucza się :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zakłady żywienia zbiorowego,</li> <li>- zakłady przechowujące lub produkujące artykuły żywnościowe,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>e) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 5 m od linii rozgraniczającej terenu ulic <b>1KD15 i 5KL20(1x2)</b> oraz 8 m od linii rozgraniczającej terenów mieszkaniowych <b>MN29</b>,</li> <li>f) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu, na terenie sąsiedniego parkingu <b>P</b> lub w formie zatok przyulicznych częściowo zlokalizowanych w pasach drogowych,</li> <li>g) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych wg wskaźnika 1 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>c) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>d) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulicy <b>1KD15</b>.</p>
17.	<p><b>U17</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> osiedlowe centrum obejmujące funkcje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sportu,</li> <li>- kultury,</li> <li>- rekreacji,</li> <li>- gastronomii,</li> </ul> <p>np. sala zabaw dla dzieci, sale treningowe i szkoleniowe, biblioteka czytelnia, kawiarnia</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> handel</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 10 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy <b>1KD15</b>,</li> <li>b) obiekty można projektować z wykorzystaniem sąsiednich terenów zielonych <b>5-ZU</b>,</li> <li>c) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne,</li> <li>d) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</li> <li>e) w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszcza się kąt nachylenia połaci min. 20° maks. 45°</li> <li>f) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu</li> <li>g) ustala minimalną ilość miejsc postojowych wg wskaźnika 20 m.p./100 użytkowników przebywających jednocześnie na terenie <b>U17</b>.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę,</li> <li>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</li> <li>c) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulic <b>1KD15, 20KD10</b>.</p>
18.	<p><b>U18</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> handel</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje</li> <li>b) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</li> </ul>

	<p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> usługi nieuciążliwe, np. bank</p>	<p>c) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu <b>U18</b>,</p> <p>d) powierzchnia sprzedaży poszczególnych obiektów nie może przekraczać 2000 m<sup>2</sup>,</p> <p>e) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>f) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości 2 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulic oznaczonej symbolem <b>4KL20(1x2)</b> lub <b>3KL20(1x2)</b>.</p>
19.	<p><b>U19</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe,</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> mieszkaniowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) zabudowa istniejąca, adaptowana,</p> <p>b) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</p> <p>c) wklucza się nadbudowę o nowe kondygnacje,</p> <p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>e) istniejącą linię zabudowy od ulicy <b>11KL15(1x2)</b> przyjmuje się jako nieprzekraczalną,</p> <p>f) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy, ma ona wynikać z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>11KL15(1x2)</b>.</p>
20.	<p><b>U20</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> handel</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>b) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy- 2 kondygnacje</p> <p>d) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu ulic i 8 m od linii rozgraniczającej terenu mieszkaniowego <b>MN30</b>, pas terenu ośmiometrowej szerokości wzdłuż granicy z terenem <b>MN30</b> należy zagospodarować jako zieleń izolacyjną,</p> <p>e) po rozbudowie, powierzchnia sprzedaży poszczególnych obiektów nie może przekraczać 2000 m<sup>2</sup>,</p> <p>f) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości 2 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem <b>5KL20(1x2)</b> lub dojazdowej <b>7KD</b>.</p>
21.	<b>U21</b>	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b>

	<p><b>Funkcja podstawowa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Istniejący obiekt straży pożarnej adaptowany,</li> <li>- ochrona zdrowia,</li> <li>- turystyka,</li> <li>- kultura,</li> <li>- sport,</li> <li>- oświata,</li> <li>- rekreacja,</li> <li>- gastronomia,</li> </ul> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> handel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</li> <li>b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne, w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszcza się trzecią kondygnację użytkową w dachu,</li> <li>c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki gruntu przeznaczonej pod zabudowę,</li> <li>d) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w granicach terenu objętego opracowaniem,</li> <li>e) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla parkingu dla klientów funkcji <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoteli 4 m.p./ 10 łózek,</li> <li>- szpitali 4 m.p./ 10 łózek</li> <li>- pozostałych usług i handlu w ilości 2 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> </ul> </li> <li>f) dla pracowników funkcji usług 3 m.p./10 pracowników.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>c) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</li> <li>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem <b>8KL15(1x2)</b>.</p>
22.	<p><b>U22</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe,</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa istniejąca, adaptowana,</li> <li>b) projektowana przebudowa i rozbudowa musi wiązać się ze zmianą funkcji z istniejącej baza transportowej i warsztatów naprawy samochodów na funkcję nieuciążliwą ,</li> <li>c) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>d) wklucza się nadbudowę zabudowy adaptowanej o nowe kondygnacje użytkowe,</li> <li>e) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</li> <li>f) nie określa się linii zabudowy, budynku należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej,</li> <li>g) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do naj-</li> </ul>

		<p>wyżej położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>h) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu objętego opracowaniem,</p> <p>i) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1mp/ mieszkanie,</li> <li>- dla funkcji usługowej - 3 miejsce postojowe.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;</p> <p>d) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>1KD15, 20KD10</b>.</p>
23.	<p><b>U25</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) zabudowa istniejąca, adaptowana,</p> <p>b) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</p> <p>c) wklucza się nadbudowę o nowe kondygnacje użytkowe,</p> <p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia mi<sup>n</sup> 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>e) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy, ma ona wynikać z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p> <p>f) istniejącą linię zabudowy od ulicy <b>11KL15(1x2)</b> przyjmuje się jako nieprzekraczalną.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek gruntu, przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>11KL15(1x2)</b>.</p>
24.	<p><b>U26</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> Istniejący zakład meblarski adaptowany, usługi nieuciążliwe</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) zabudowa istniejąca, adaptowana,</p> <p>b) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy ani linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu,</p>

		<p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°,</p> <p>e) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w ilości co najmniej 1m.p./dom jednorodzinny, dla funkcji usługowej – co najmniej 3 miejsca postojowe w formie zatoki, częściowo lokalizowane w pasie ulicy.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) powierzchnia samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m,</p> <p>d) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów,</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>7KD10</b>.</p>
25.	<p><b>U28</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> usługi nieuciążliwe</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</p> <p>b) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>c) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>d) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) nie określa się linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej,</p> <p>f) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji usług 3 miejsca postojowe</li> <li>- dla funkcji mieszkaniowej 1m.p./1 mieszkanie.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p>c) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</p>



		<b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd ciągiem pieszojezdnym <b>6K</b> .
26.	<b>U30</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> publiczne obiekty służby zdrowia – przychodnia,  Do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją podstawową, ustala się <b>funkcję tymczasową</b> – zieleń naturalną z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjno- sportowych i placów zabaw.	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów ulic,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</li> <li>wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia połaci min. 30° maks. 45°,</li> <li>w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia miń 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</li> <li>co najmniej 7 miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu lub w formie zatok przyulicznych, częściowo lokalizowanych w pasie drogowym.</li> </ol> <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> można wydzielać odrębną własność poszczególnych zespołów funkcjonalnych obiektu. <b>3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>1KD12</b> .
27.	<b>U31</b> Usługi nieuciążliwe	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne</li> <li>nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy ani linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej.</li> </ol> <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę,</li> <li>dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</li> <li>dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</li> </ol> <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>obsługa komunikacyjna z ulicy <b>18KD12</b>,</li> <li>Do czasu realizacji skrzyżowania ulic <b>1KZ 40(1x4)</b> i <b>2KL20(1x2)</b>, ul. Bałtycka na terenie <b>18KD12</b> może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy.</li> </ol>
28.	<b>U32</b> Usługi nieuciążliwe	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne,</li> <li>nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy ani linii za-</li> </ol>

		<p>budowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej.</p> <p>d) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości 1 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p>c) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>19KD10</b>.</p>
29.	<p><b>U33</b> Usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) powierzchnia sprzedaży jednego obiektu nie może przekraczać 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne,</p> <p>c) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia miń 30° max 45°,</p> <p>d) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy, ma ona wynikać z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p> <p>e) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się 5 m od linii rozgraniczającej terenu ulic <b>5KL20(1x2)</b> i <b>12KD12</b>,</p> <p>f) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości 1 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulic <b>5KL20(1x2)</b> lub <b>12KD12</b>.</p>
30.	<p><b>US</b> <b>Tereny przeznaczone na realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.</b> W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się realiza-</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) ustala się następujące ograniczenia wysokości zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy spełniającej funkcje administracyjne, socjalne, gastronomiczne – maksimum 2 kondygnacje;</li> <li>- dla krytych obiektów gier sportowych - 1 kondygnacja.</li> </ul> <p>b) powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej ,</p>

	<p>cję obiektów klubowych spełniających funkcje administracyjne, socjalne, gastronomiczne, a także małe boiska, kryte obiekty gier sportowych takich jak: bilard, kręgle, tenis oraz obiekty dla innych form aktywnego wypoczynku i odnowy biologicznej.</p>	<p>c) w przypadku kształtowania w zabudowie dachów stromych ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°. Dopuszcza się stosowanie innego kąta nachylenia połaci dachu dla obiektów halowych do gier sportowych,</p> <p>d) ustala się minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych w wysokości 2m.p./10 uczestników,</p> <p>e) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy realizować w liniach rozgraniczających terenu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia,</p> <p>e) powierzchnia samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 2000 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:</b> dla terenu <b>ZUS</b> dojazd z ulicy dojazdowej <b>7KD</b>.</p>
31.	<p><b>UO1,</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> oświatowa - istniejąca szkoła i przedszkole</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> sport, rekreacja</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) zabudowa istniejąca adaptowana, istniejąca studnia adaptowana wraz z konieczną strefą ochrony bezpośredniej,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni terenu,</p> <p>c) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne,</p> <p>d) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</p> <p>e) nie określa się linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej,</p> <p>f) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu lub w formie zatok przyulicznych, częściowo lokalizowanych w pasie drogowym - nie dotyczy to ulicy <b>2KL20(1x2)</b>,</p> <p>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych 30 m.p. na 100 pracowników jednej zmiany plus 15 miejsc postojowych ogólnodostępnych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dopuszcza się podział na działki wyodrębniające poszczególne zespoły funkcjonalne,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dro-</p>

		<p>gowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.</p> <p><b>3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:</b> obsługa komunikacyjna z ulic <b>2KL20(1x2)</b>, <b>11KL15(x2)</b>, <b>20KD10</b>.</p>
32.	<p><b>UO3</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> publiczne obiekty oświatowe – szkolnictwo stopnia podstawowego</p> <p>Do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją podstawową, ustala się <b>funkcję tymczasową</b> – zieleń naturalną z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjno- sportowych i placów zabaw.</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu <b>UO3</b> należy wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenu <b>7-ZU</b>,</li> <li>b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>c) zabudowę należy lokalizować w północnej części działki,</li> <li>d) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów ulic</li> <li>e) nie ogranicza się sposobu i zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów,</li> <li>f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne, w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszcza się trzecią kondygnację użytkową w dachu, przy spadku połaci dachu od 30° do 45°,</li> <li>g) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu lub w formie zatok przyulicznych, częściowo lokalizowanych w pasie drogowym,</li> <li>h) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych 30 m.p. na 100 pracowników jednej zmiany, plus 15 miejsc postojowych ogólnodostępnych.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się podział na działki wyodrębniające poszczególne zespoły funkcjonalne,</li> <li>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulic <b>5KL20(1x2)</b> i <b>2KD12</b>, przy czym wjazd główny należy sytuować od strony ulicy <b>5KL20(1x2)</b>.</p>
33.	<p><b>1-UO4</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> publiczne obiekty oświatowe – przedszkole</p> <p>Do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją podstawową ustala się <b>funkcję tymczasową</b> – zieleń naturalną z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjno- sportowych i placów zabaw.</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów ulic,</li> <li>c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</li> <li>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min 30° maks. 45°,</li> <li>e) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</li> <li>f) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu oraz w formie zatok przyulicznych, częściowo lokalizowanych w pasie drogowym,</li> <li>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych 30 m.p. na 100 pracowników jednej zmiany plus 7 miejsc postojowych ogólnodostępnych.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek prze-</li> </ul>

		<p>znaczonych na nową zabudowę,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>1KD12</b>.</p>
34.	<p><b>2-UO4</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> obiekty oświatowe – -przedszkole</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna:</b> inne obiekty usługowe związane z oświatą, sportem lub kulturą</p> <p>Do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją podstawową ustala się <b>funkcję tymczasową</b> – zieleń naturalną z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjno- sportowych i placów zabaw.</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów ulic,</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</p> <p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min.30° maks. 45°</p> <p>e) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</p> <p>f) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu lub w formie zatok przyulicznych, częściowo lokalizowanych w pasie drogowym,</p> <p>g) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych 30 m.p. na 100 pracowników jednej zmiany plus 7 miejsc postojowych ogólnodostępnych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy <b>4KL20</b>.</p>
35.	<p><b>1, 2 - MW1</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – istniejąca i projektowana.</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> biura, administracja.</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) intensywność zabudowy : maksymalnie 0,5,</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej <b>2KD15</b> i 20 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej <b>1KZ40(1x4)</b>, ponadto budynki wielorodzinne nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczających terenów zabudowy jednorodzinnej,</p> <p>c) co najmniej 30 % terenu objętego ustaleniem należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną, wlicza się do nich place zabaw o nieutwardzonej powierzchni,</p> <p>d) łączna powierzchnia placów zabaw dla dzieci w granicach terenu objętego ustaleniem ma być liczona wg wskaźnika 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie,</p> <p>e) projekt budowlany zadania inwestycyjnego należy oprzeć na koncepcji planu zagospodarowania dla całego terenu objętego ustaleniem,</p> <p>f) projekt terenów zabudowy mieszkaniowej można wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenu <b>2-ZI</b>, jednak bez łącznego bilansowania terenów zielonych i wskaźnika intensywności zabudowy, o których mowa powyżej,</p>

		<p>g) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dla <b>1-MW1</b> trzy kondygnacje nadziemne, dla <b>2-MW1</b> cztery kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją w poddaszu),</p> <p>h) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 20° maks. 45°,</p> <p>i) powyższe ustalenia podpunktu 1) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) można dokonać podziału terenu na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu,</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z ul. Sokolej <b>2KD15(1x2)</b> oraz z drogi <b>16KD12</b>.</p>
36.	<p><b>MW2</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b></p> <p>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca i projektowana</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) intensywność zabudowy : maksymalnie 0,5 ,</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nowoprojektowanych ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic i przepompowni ścieków, ponadto budynki wielorodzinne nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczających terenów zabudowy jednorodzinnej,</p> <p>c) co najmniej 30 % terenu objętego ustaleniem należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną, wlicza się do nich place zabaw o nieutwardzonej powierzchni,</p> <p>d) łączna powierzchnia placów zabaw dla dzieci w granicach terenu objętego opracowaniem projektowym ma być liczona wg wskaźnika 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie,</p> <p>e) projekt terenów zabudowy mieszkaniowej można wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenu <b>18 ZU</b> jednak bez łącznego bilansowania terenów zielonych i wskaźnika intensywności zabudowy, o których mowa powyżej w literach a) i c),</p> <p>f) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją w poddaszu)</p> <p>g) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 20° maks. 45°,</p> <p>h) powyższe ustalenia podpunktu 1) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynu-</p>

		<p>owania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) można dokonać podziału terenu na działki przeznaczone po zabudowę , zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych ,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd ulicą projektowaną <b>15KD12</b> oraz ulicą <b>21KD10</b>,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie.</p>
37.	<p><b>MW3</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b></p> <p>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna projektowana</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) intensywność zabudowy : maksymalnie 0,5,</p> <p>b) co najmniej 25 % terenu objętego ustaleniem należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną, wlicza się do nich place zabaw o nieutwardzonej powierzchni,</p> <p>c) łączna powierzchnia placów zabaw dla dzieci w granicach terenu objętego ustaleniem ma być liczona wg wskaźnika 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie,</p> <p>d) projekt budowlany zadania inwestycyjnego należy oprzeć na koncepcji planu zagospodarowania dla całego terenu objętego ustaleniem ,</p> <p>e) projekt terenów zabudowy mieszkaniowej można wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenu <b>12-ZI</b>, jednak bez łącznego bilansowania terenów zielonych i wskaźnika intensywności zabudowy, o których mowa powyżej,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenów kolei i 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego <b>4KL20(1x2)</b>, ponadto budynki nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczających terenów zabudowy jednorodzinnej ,</p> <p>g) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją w poddaszu),</p> <p>h) nie narzuca się formy dachu, w przypadku zastosowania dachów stromych, poddasze użytkowe liczy się jako kondygnacja</p> <p>i) dla terenu należy spełnić wymogi przepisów szczególnych, dotyczących zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) można dokonać podziału terenu na działki przeznaczone pod zabudowę , zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki</p>

		<p>spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie,</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej <b>4KL20(1x2)</b> drogami wewnętrznymi .</p>
38.	<p><b>MW5</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną adaptowaną</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca:</b> Usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) zabudowa istniejąca adaptowana,</p> <p>b) możliwa zmiana funkcji istniejących lokali mieszkalnych na funkcje usługowe, nieuciążliwe,</p> <p>c) możliwa przebudowa, rozbudowa i modernizacja- z wyjątkiem nadbudowy istniejących budynków,</p> <p>d) ustala się zakaz realizacji zabudowy zmierzającej do powstawania nowych lokali usługowych i mieszkaniowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami,</p> <p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie,</p> <p>b) dojazd z ulicy lokalnej <b>8KL15(1x2)</b> oraz <b>7KD</b>.</p>
39.	<p><b>MW6</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) intensywność zabudowy : maksymalnie 0.5 liczona w odniesieniu do działki nr 39/34 obr 141, o pow. 9927 m<sup>2</sup> , obejmującej teren MW6 i część terenu 10-ZU,</p> <p>b) co najmniej 30% wyżej wymienionej działki należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni , mających powierzchnię biologicznie czynną , wlicza się do nich place zabaw o nieutwardzonej powierzchni,</p> <p>c) łączna powierzchnia placów zabaw dla dzieci w granicach działki nr 39/34 obr. 141 ma być liczona wg wskaźnika 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie.</p> <p>d) projekt budowlany zadania inwestycyjnego należy oprzeć na koncepcji planu zagospodarowania dla całej działki nr 39/34 obr. 141,</p> <p>e) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 6 m od linii roz-</p>



		<p>graniczającej ulicy , ponadto budynki nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających terenów zabudowy jednorodzinnej,</p> <p>f) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją w poddaszu),</p> <p>g) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 20° maks. 45°.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości :</b></p> <p>a) po realizacji zabudowy dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu,</p> <p>c) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd z ulicy lokalnej <b>1KD15(1x2)</b>,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie,</p>
40.	<p><b>MW8, MW9</b></p> <p>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna projektowana</p> <p>Jako funkcja dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- szeregowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) intensywność zabudowy : maksymalnie 0,5,</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nowoprojektowanych lokalizuje się 6 m od linii rozgraniczających ulic, ponadto budynki nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczających terenów zabudowy jednorodzinnej,</p> <p>c) co najmniej 30 % terenu objętego ustaleniem należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną, wlicza się do nich place zabaw o nieutwardzonej powierzchni,</p> <p>d) łączna powierzchnia placów zabaw dla dzieci w granicach terenu objętego opracowaniem projektowym ma być liczona wg wskaźnika 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie,</p> <p>e) projekt budowlany zadania inwestycyjnego należy oprzeć na koncepcji planu zagospodarowania dla całego terenu objętego ustaleniem,</p> <p>f) projekt terenów zabudowy mieszkaniowej można wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenu <b>3ZU</b> jednak bez łącznego bilansowania terenów zielonych i wskaźnika intensywności zabudowy, o których mowa powyżej w literach a) i c),</p> <p>g) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją w poddaszu)</p> <p>h) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 20° maks. 45°.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału terenu na działki przeznaczone po zabudowę , zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p>

		<p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie,</p> <p>b) dojazd ulicami <b>1KL20(1x2)</b> i <b>5KL20(1x2)</b>.</p> <p><b>4) W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej , jednorodzinnej , szeregowej obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady scalania i podziału nieruchomości jak dla MN34.</b></p>
41.	<p><b>MW10</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b></p> <p>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną adaptowaną</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) realizacja zabudowy zgodnie z pozwoleniami budowę <b>Nr II-860/2004</b> i <b>Nr II-983/2004</b>,</p> <p>b) zmiany w zabudowie o której mowa powyżej muszą spełniać następujące warunki</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intensywność zabudowy : maksymalnie 0,5</li> <li>- co najmniej 25 % terenu objętego opracowaniem należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną, wlicza się do nich place zabaw o nieutwardzonej powierzchni,</li> <li>- łączna powierzchnia placów zabaw dla dzieci w granicach terenu objętego opracowaniem ma być liczona wg wskaźnika 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie,</li> <li>- projekt budowlany zadania inwestycyjnego należy oprzeć na koncepcji planu zagospodarowania dla całego terenu objętego ustaleniem,</li> <li>- projekt terenów zabudowy mieszkaniowej można wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenu <b>16-ZU</b>, włączając ten teren do bilansu terenów zielonych i placów zabaw, o których mowa powyżej,</li> <li>- nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających pasów drogowych i 5 m od linii rozgraniczających terenów przeznaczonych pod zieleni,</li> <li>- maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją w poddaszu)</li> <li>- wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min.20° maks. 45°.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy</p>

		<p>przewidzieć w granicach terenu objętego opracowaniem, w ilości co najmniej 1,1 m.p./1mieszkanie,</p> <p><b>b)</b> dojazd z ulicy lokalnej <b>1KD15</b>.</p>
42.	<p><b>1-18 MN1</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca :</b> usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</li> <li>b) projektowana zabudowa skalą i charakterem powinna nawiązywać do zachowanej historycznej zabudowy wiejskiej,</li> <li>c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu,</li> <li>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</li> <li>e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla działek niezabudowanych i nowo wydzielonych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej, dla działek zabudowanych dopuszczalny procent zabudowy wynikać ma z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</li> <li>f) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 1m.p./dom jednorodzinny, dla dopuszczalnej funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe,</li> <li>g) nie określa się linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej,</li> <li>h) Powyższe ustalenia podpunktu 1) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>b) powierzchnia nowo wydzielanych, samodzielnych działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>c) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>d) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę,</li> <li>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dojazd do terenu z ulic lokalnych - <b>11KL15(1x2)</b> , <b>8KL15(1x2)</b></li> </ul>

		<p>lub <b>3KL20(1x2)</b>, ulic dojazdowych <b>1-6 KD</b> , <b>1KD10</b> , <b>1KD15</b> , <b>20KD10</b> oraz przez ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu jako <b>17K</b>, <b>3-6 K</b>,</p> <p>b) dojazd do terenu <b>4,5,6-MN1</b> poprzez ulice <b>7KD10</b>, <b>2KD</b>, <b>3KD</b>, ciąg pieszojezdny <b>4K</b>, ulica <b>3KD</b> docelowo sugerowana jako jednokierunkowa, oraz <b>3KL20(1x2)</b> i <b>11KL15(1x2)</b></p> <p>c) oprócz w/w dojazdów, dla terenu <b>13-MN1</b> dopuszcza się dojazd przez teren <b>U1</b>,</p> <p>d) dla terenu <b>5-MN1</b> dopuszcza się dojazd po terenie <b>11-ZU</b>.</p>
43.	<p><b>1-11 MN2</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca :</b> usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla działek niezabudowanych i nowo wydzielonych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej, dla działek zabudowanych dopuszczalny procent zabudowy wynikać ma z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p> <p>b) maksymalna wysokość budynków –3 kondygnacje , przy założeniu, że trzecia kondygnacja jest realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe, przy spełnieniu nakazu kształtowania dachu stromego o kącie nachylenia co najmniej 30° i maksymalnej wysokości ścianki kolankowej 1,2 m, dopuszcza się dachy mansardowe,</p> <p>c) budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulicy lokalnej <b>8KL15(1x2)</b> oraz ulic dojazdowych <b>7-13 KD</b>.</p>
44.	<p><b>1-MN3, 2-MN3</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa</b> Istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca</b> rzemiosło, usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) teren <b>1-MN3</b> położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom ochrony określonym w § 5,</p> <p>b) projektowana zabudowa skalą i charakterem powinna nawiązywać do zachowanej historycznej zabudowy wiejskiej,</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla działek niezabudowanych i nowo wydzielonych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej, dla działek zabudowanych dopuszczalny procent zabudowy wynikać ma z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</p>

		<p>nie,</p> <p>f) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 1m.p./dom jednorodzinny, dla dopuszczalnej funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe,</p> <p>g) dla zabudowy nowoprojektowanej nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek graniczących z ulicą <b>1KZ40(1x2)</b> lokalizuje się w odległości 15 m od linii rozgraniczającej terenu <b>1KZ40(1x2)</b>, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy należy lokalizować tak, aby usytuowanie budynków spełniało wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej,</p> <p>h) dla terenu <b>2-MN3</b> należy spełnić wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dotyczące zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki gruntu przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) dopuszcza się podziały w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>d) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę,</p> <p>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) Dojazd ulicami <b>14KD, 15KD, 1KZ40(1x4)</b>.</p> <p>b) Dla terenu <b>1MN3</b> istniejące zjazdy adaptuje się, dla zabudowy nowoprojektowanej na terenie <b>1MN3</b> obsługę komunikacyjną należy projektować z ulicy <b>14KD</b>,</p>
45.	<p><b>MN4</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b></p> <p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</p> <p>c) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min. 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</p> <p>d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy</p>

		<p>przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m od linii rozgraniczających terenów ulic dojazdowych,</li> <li>- 6 m od linii rozgraniczających terenów ulic lokalnych.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu,</p> <p>d) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>e) szerokość w/w działki, nie może być mniejsza niż 21 m,</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do działek z dróg <b>1KD15, 3KDw10</b>, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.</p>
46.	<p><b>1-4 MN5</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f),</p> <p>b) w pn-zach części terenu <b>3-MN5</b> wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wykluczając konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla terenu <b>1, 2, 3 - MN5</b> 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>- dla terenu <b>4 - MN5</b> 800 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>c) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 21 m,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby komunikacji i uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do działek z ulic dojazdowych <b>2KD12</b> lub ciągiem pieszojezdnym <b>10K</b>, dla terenu <b>3-MN5</b> przewiduje się dodatkowo obsługę drogą <b>3KDw10</b>.</p>
47.	<p><b>MN6</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak w punkcie 1) litery a), b), c) i d) dla zabudowy <b>MN4</b>,</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 10 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy lokalnej <b>8KL15(1x2)</b>, na działce narożnej między ulicami <b>2KD12</b> a <b>8KL15(1x2)</b> nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się w odległości 7 m od linii rozgrani-</p>

		<p>czających terenów ulic.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b).</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do działek przewiduje się z ulicy lokalnej <b>8KL15(1x2)</b>.</p>
48.	<p><b>1-10 MN7</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f), b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b).</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych <b>5KD12</b> i <b>13-15 KD10</b> i ulicy lokalnej <b>6KL20(1x2)</b>.</p>
49.	<p><b>1-4 MN8</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f). b) w północnej części terenu <b>1-MN8, 3-MN8</b> wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b), b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, c) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 21 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych <b>2KD12, 3KD12, 16KD10</b> i z ciągu pieszojezdnego <b>16K</b>.</p>
50.	<p><b>1-7 MN9</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f), b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg. jej ustaleń, c) na terenie <b>3,4,7 MN9</b> wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i usta-</p>

		<p>leń niniejszego planu,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się regulację kształtu działek wynikającą z wyżej wymienionych, słabych warunków geotechnicznych posadowienia budynków,</p> <p>d) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,</p> <p>e) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 21 m.</p> <p>f) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby komunikacji i uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> Dojazd do działek z dróg dojazdowych <b>1KD15, 4KD12, 17KD10</b> i dróg wewnętrznych lub ciągów pieszojezdnych.</p>
51.	<p><b>1-3 MN10</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f), b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg. jej ustaleń.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b).</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej <b>16KD10</b>.</p>
52.	<p><b>1-3 MN11</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b), b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>, c) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 23 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> Dojazd do działek z ulicy dojazdowej <b>1KD12</b> i ciągów pieszojezdnych <b>7, 8 K</b>.</p>
53.	<p><b>1-3 MN12</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b) b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 650 m<sup>2</sup>, c) szerokość działki budowlanej mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> Dojazd do działek z ulicy dojazdowej <b>1KD12</b> i ciągów pieszojezdnych <b>7K i 15K</b>.</p>



54.	<b>1,2-MN13</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostoją- ca	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f). <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b), b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m <sup>2</sup> , c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 22 m., d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby komunikacji i uzbrojenia terenu. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> a) dojazd do działek położonych na terenie <b>2-MN13</b> wyłącznie z dróg dojazdowych wewnętrznych, b) dla terenu <b>1-MN13</b> dopuszcza się dojazdy z ulicy lokalnej <b>5KL20(1x2)</b> lub z dróg wewnętrznych, c) wprowadza się nakaz wyprowadzenia ruchu pieszego wydzielonymi przejściami do sąsiednich ulic.
55.	<b>MN14</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostoją- ca <b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szerego- wa i bliźniacza	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f), b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń, c) dla zabudowy szeregowej obowiązuje nakaz kompleksowego projektowania całego zespołu. <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b), b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m <sup>2</sup> , c) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 21 m, d) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się minimalną powierzchnię 300 m <sup>2</sup> i minimalną szerokość 9 m. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> Dojazd do działek z dróg dojazdowych <b>13, 14 KD12</b> , lokalnych <b>1KL20(1x2)</b> i <b>5KL20(1x2)</b> oraz z drogi wewnętrznej <b>1KDw12</b> . Dla działek które stykają się z ulicą <b>13KD12</b> i drogą wewnętrzną <b>1KDw12</b> , wjazdy należy lokalizować od ulicy <b>13 KD12</b> .
56.	<b>1-2 MN15</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostoją- ca i bliźniacza,	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f), b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń. <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b). <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych <b>13-14KD12</b> .
57.	<b>MN16</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f) ,

	jednorodzinna wolnostojąca	<p>b) w pd części terenu <b>MN16</b> wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 21 m,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu,</p> <p>e) szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej minimum 10 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> Dojazd do działek z drogi wewnętrznej oraz z ulicy lokalnej <b>2KL20(1x2)</b>.</p>
58.	<p><b>1-7 MN17</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f),</p> <p>b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</p> <p>c) dla zabudowy szeregowej obowiązuje nakaz kompleksowego projektowania całego zespołu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b).</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do działek z dróg dojazdowych <b>9-12 KD12</b>.</p>
59.	<p><b>1,2,3MN18</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f),</p> <p>b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2), litery a) i b).</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulic dojazdowych <b>6KD12</b> i <b>1KD15</b> oraz z ulicy wewnętrznej <b>2KDw10</b>. Dla zabudowy <b>3MN18</b> obsługa z ciągu pieszo-jezdnego <b>13K</b>.</p>
60.	<p><b>1-9 MN19</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f),</p> <p>b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p>

		<p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 21 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulic lokalnych <b>9KL15(1x2)</b> i <b>3KL20(1x2)</b> oraz z ulic dojazdowych <b>1-6 KD10</b>, <b>1KD</b> i ciągu pieszojezdnego <b>14K</b></p>
61.	<p><b>1-2 MN20</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f),</p> <p>b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń,</p> <p>c) na większej części terenu <b>1-MN20</b> wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wykluczając konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b).</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulicy lokalnej <b>10KL15(1x2)</b> i z ulic dojazdowych <b>8, 9, 11KD10</b>.</p>
62.	<p><b>1-3 MN21</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, adaptowana</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 1).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b).</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z dróg dojazdowych <b>7, 11, 12KD10, 3, 4KD, 6K</b>, do działki nr 59/3 dojazd z <b>9K</b>.</p>
63.	<p><b>MN22</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 25 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> Dojazd do działek z ulicy dojazdowej <b>12KD10</b> i z ulicy lokalnej <b>10KL15(1x2)</b>.</p>
64.	<p><b>MN23</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p>

		a) Dojazd do działek z ulic dojazdowych <b>9-12KD10</b> i z ulicy lokalnej <b>10KL15(1x2)</b> .
65.	<b>MN24</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f). <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b). <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ulicy lokalnej <b>10KL15(1x2)</b> i z ulicy dojazdowej <b>7KD10</b> .
66.	<b>2-4 MN25</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f). <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b) b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m <sup>2</sup> ; c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 21 m, d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do działek z dróg dojazdowych <b>8-10KD12</b> , wyklucza się dojazdy z ulicy lokalnej <b>1KL20(1x2)</b> .
67.	<b>MN26</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak w punkcie 1) litery a), b), c), d) i e) dla zabudowy <b>MN4</b> . b) nieprzekraczalną linię zabudowy lokalizuje się 5 m od linii rozgraniczającej teren zainwestowania od pasa drogowego ciągu pieszo jezdni <b>17K</b> . <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b), b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m <sup>2</sup> ; c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 22 m, <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd do terenu z ciągu pieszo jezdni <b>17K</b> .
68.	<b>1-2 MN27</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca  <b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f). <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b), b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m <sup>2</sup> ; c) szerokość w/w działki, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 21 m. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa ulicami <b>7KD, 8KD</b> oraz ciągiem pieszo jezdni <b>12K</b> .
69.	<b>MN28</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f) ,

	<p>jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa,</p>	<p>b) powyższe ustalenia litery a) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obowiązujące Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg jej ustaleń.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN2</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) w istniejącej zabudowie dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie poszczególnych obiektów.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna działek z ulic dojazdowych <b>18KD10 i 1KD15</b>.</p>
70.	<p><b>MN29</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 22 m,</p> <p>a) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna działek drogą wewnętrzną, wyklucza się dojazdy z ulic lokalnych <b>5KL20(1x2) i 20KL20(1x2)</b>.</p>
71.	<p><b>1,2- MN30</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca <b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f),</p> <p>b) na części terenu <b>2-MN30</b> wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, jej szerokość nie może być mniejsza niż 22 m,</p> <p>c) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się minimalną powierzchnię działki 300 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość 9 m<sup>2</sup>,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna działek drogą <b>17KD12</b> i drogami wewnętrznymi</p>
72.	<p><b>1-4 MN31</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca <b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie</p>

	jednorodzinna - szeregowa	<p>nachylenia min. 30° maks. 45°,</p> <p>c) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min. 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</p> <p>d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 2 mp/dom jednorodzinny,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 6 m od pasa drogowego ulic lokalnych i 5 m od pasa drogowego ulicy dojazdowej,</p> <p>g) dla zabudowy szeregowej obowiązuje nakaz kompleksowego projektowania całego zespołu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 22 m,</p> <p>d) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się minimalną powierzchnię 300 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość 9 m.,</p> <p>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>obsługa działek wyłącznie z ulic <b>12KD12</b> i <b>10KD12</b>, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.</p>
73.	<p><b>MN32</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</p> <p>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</p> <p>c) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min. 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</p> <p>d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 5 m od terenu zieleni izolacyjnej <b>3ZI</b> i od pasa drogowego ulicy dojazdowej <b>7 KD12</b>,</p> <p>g) dla zabudowy szeregowej obowiązuje nakaz kompleksowego projektowania całego zespołu,</p> <p>h) na większej części terenu wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p>

		<p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 22 m,</p> <p>d) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się minimalną powierzchnię 300 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość 9 m.,</p> <p>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa działek z ulicy <b>7KD12</b> i drogą wewnętrzną z wlotem z ulicy <b>7KD12</b></p>
74.	<p><b>1,2 MN33</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b), b) szerokość nowo wydzielanych samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 23 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna działek z ulicy dojazdowej <b>9KD12</b></p>
75.	<p><b>MN 34</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szeregową</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej, b) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu, c) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, d) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 7 m od linii rozgraniczającej teren pasa drogowego ulicy lokalnej <b>4KL20(1x2)</b>, e) dla zabudowy szeregowej obowiązuje nakaz kompleksowego projektowania całego zespołu, f) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu, b) szerokość nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę szeregową, mierzona po nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 9 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa komunikacyjna działek z ulicy lokalnej <b>4KL20(1x2)</b>.</p>
76.	<p><b>MN 35</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 1) litery a), b), c), d), e) i f).</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p>

		<p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) podpunkty a), b),</p> <p>b) szerokość nowo wydzielanych, samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 25 m.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dojazd z ulicy <b>7 KD10</b>.</p>
77.	<p><b>MN 36</b> <b>Funkcja podstawowa:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p><b>Funkcja uzupełniająca :</b> usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</p> <p>b) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</p> <p>c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>d) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 1m.p./dom jednorodzinny, dla dopuszczalnej funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe,</p> <p>e) wysokość maksymalna zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nowoprojektowanych ustala się w odległości 15 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy <b>2KZ20(1x2)</b>,</p> <p>g) na większej części terenu wysoki poziom wód gruntowych i słabe warunki geotechniczne ograniczają możliwość zabudowy, sugeruje się lokalizację budynków bez piwnic, nie wyklucza się konieczności wymiany gruntów oraz obniżenia poziomu wód gruntowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> dojazd z ulicy <b>1KL20(1x2)</b>, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, możliwa jest lokalizacja zjazdów na terenie <b>6-ZI</b>.</p>
78.	<p><b>MN 37</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregową.</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</p> <p>c) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min. 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</p> <p>d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy</p>



		<p>przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 6 m od pasa drogowego ulicy lokalnej,</p> <p>g) dla zabudowy szeregowej obowiązuje nakaz kompleksowego projektowania całego zespołu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 22 m,</p> <p>d) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się minimalną powierzchnię 300 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość 9 m.,</p> <p>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> obsługa działek wyłącznie z drogi wewnętrznej, podłączonej do ulicy <b>4KL20</b>.</p>
79.	<p><b>MN 38</b></p> <p><b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca</p> <p><b>Funkcja dopuszczalna :</b> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przylegającego do budynku, w miejscu gdzie ten poziom jest najwyższy, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu,</p> <p>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</p> <p>c) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min. 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe,</p> <p>d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, przy czym, dla domu jednorodzinnego w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 6 m od pasa drogowego ulicy lokalnej,</p> <p>g) dla zabudowy szeregowej obowiązuje nakaz kompleksowego projektowania całego zespołu.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) obowiązują ustalenia jak dla zabudowy <b>MN4</b> w punkcie 2) litery a) i b),</p> <p>b) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) szerokość w/w działki nie może być mniejsza niż 22 m,</p> <p>d) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się minimalną powierzchnię 300 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość 9 m.,</p> <p>e) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> Obsługa komunikacyjna oraz z ulic lokalnych <b>4KL20</b>, <b>10KL15</b> bezpośrednio lub drogami wewnętrznymi.</p>

## § 9

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

Elementy układu komunikacyjnego w granicach planu oraz zasady ich realizacji:

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	KK	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zabudowa dworcowa istniejąca adaptowana , objęta rejonem częściowej ochrony konserwatorskiej podlega wytycznym określonym w § 5.</li> <li>2) Tereny torów kolei publicznej adaptowane .</li> <li>3) Możliwa przebudowa, rozbudowa systemu komunikacji kolei, układu wewnętrznej komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej na podstawie warunków ustalonych przez służby obsługi infrastruktury kolei.</li> <li>4) Można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę usługową, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu.</li> <li>5) Powyższe ustalenia planu obowiązują dla terenów , które zostały wyłączone z terenów zamkniętych.</li> </ol>
2.	1KZ40(1x4) 2KZ20(1x2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ulica gminna, klasy zbiorczej leżąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 527. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna: od 40 m do 20 m na odcinku wylotowym z miasta.</li> <li>2) Projektuje się przekrój jednojezdniowy o czterech pasach ruchu. W uzasadnionych przypadkach, wynikających z organizacji ruchu drogowego i ukształtowania terenu – dopuszcza się przekrój dwujezdniowy, na przewężeniu odcinka wylotowego projektuje się przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>3) Projekt ulicy powinien uwzględniać chodniki po obu stronach drogi, ścieżkę rowerową oraz elementy związane z komunikacją masową (linie autobusowe).</li> <li>4) Połączenia ulicy zbiorczej należy projektować jako skrzyżowania: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) skanalizowane z ulicami <b>1-3 KL20(1x2)</b> i <b>2KD15(1x2)</b>.</li> <li>b) zwykłe z ulicami <b>7KD12, 14KD</b>.</li> </ol> </li> <li>5) Dopuszcza się realizację zjazdu do terenu <b>PS5</b>, w miejscu oznaczonym na załączniku graficznym.</li> <li>6) Nie dopuszcza się realizacji zjazdów do terenów <b>1MN3, U18, U11,U31</b> oraz pozostałych terenów oddzielonych pasem zieleni izolacyjnej. Dla terenu <b>1MN3</b> istniejące zjazdy adaptuje się, dla zabudowy nowoprojektowanej na terenie <b>1MN3</b> obsługę komunikacyjną należy projektować z ulicy <b>14KD</b>.</li> <li>7) Na etapie projektowania drogi należy określić ochronę klimatu akustycznego terenów przyległych, gwarantującą zachowanie obowiązujących standardów środowiskowych, obowiązkowe jest też wykonanie analizy porealizacyjnej w zakresie klimatu akustycznego.</li> <li>8) Do czasu realizacji ulicy <b>1KZ40(1x4), 2KZ20(1x2)</b> zgodnie z planem, ul Bałtycka może funkcjonować w sposób dotychczasowy.</li> <li>9) W rejonie wiaduktu należy przewidzieć przejście pieszce pod drogą <b>1KZ40(1x4)</b>.</li> <li>10) Na przedłużeniu ulicy <b>3KL20(1x2)</b>, po płn stronie ulicy <b>1KZ40(1x4)</b> przewidziany jest zjazd do którego mają być podłączone drogi wewnętrzne, komunikujące teren <b>PS5</b> i <b>15-ZU</b>.</li> </ol>

3.	1- 6KL20(1x2) 8-11KL15(1x2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ulice gminne klasy lokalnej.</li> <li>2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających terenu dla ulic: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>1, 2, 3, 4, 6KL20(1x2)</b> wynosi 20 m,</li> <li>b) <b>5KL20(1x2)</b>- zmienna od 20 do 15 m,</li> <li>c) dla pozostałych – 15 m.,</li> <li>d) w ulicach adaptowanych – Porannej, Bałtyckiej, dopuszcza się miejscowe przewężenia pasa drogowego do 12 m.</li> </ol> </li> <li>3) Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>4) Skrzyżowania z ulicami dojazdowymi i lokalnymi- zwykłe, ze zbiorczą - skanalizowane.</li> <li>5) Dla ulic <b>1-6KL20(1x2)</b> dopuszcza się zjazdy publiczne i indywidualne, ilość zjazdów należy ograniczyć do niezbędnych, jeżeli ustalenia i rysunek planu zakładają obsługę działek z dróg wewnętrznych to należy respektować następujące zasady: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) miejsce włączenia drogi wewnętrznej jest ściśle określone,</li> <li>b) obsługa działek wewnętrznych wyłącznie z dróg wewnętrznych.</li> </ol> </li> <li>6) Dla ulic <b>8-12KL15(1x2)</b> nie ogranicza się ilości zjazdów indywidualnych i publicznych.</li> <li>7) W ulicach Porannej, Bałtyckiej i Szpakowej należy lokalizować ścieżkę rowerową. W miejscach, gdzie istniejąca zabudowa uniemożliwia poszerzenie pasa drogowego, ścieżka może być lokalizowana w obrębie jezdni, przy odpowiednich ograniczeniach prędkości i oznakowaniu.</li> <li>8) Na terenie osiedla Gutkowo obowiązujące są trasy ścieżek rowerowych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) północ- południe wzdłuż ulic <b>3KL20(1x2)</b> i Porannej,</li> <li>b) wschód- zachód wzdłuż ulicy Bałtyckiej zamiennie ze Szpakową .</li> </ol> </li> </ol>
4.	1-21KD10 1-18 KD12 1, 2KD15	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ulice gminne klasy dojazdowej : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>KD10</b> - istniejące o wydzielonych pasach drogowych o szerokości 10 m,</li> <li>b) <b>KD12</b> - istniejące i projektowane, częściowo w trakcie realizacji na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę o szerokości 12 m,</li> <li>c) <b>1, 2KD15</b> — adaptowane (Żurawia, Sokola) o zmiennej szerokości 9 ÷ 15 m, dla których dopuszcza się na odcinkach przewężeń wprowadzenie ruchu jednokierunkowego lub pieszojezdnego -po realizacji układu dróg lokalnych.</li> </ol> </li> <li>2) Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,</li> <li>3) W strefie zamieszkania nawierzchnia utwardzona może być przeznaczona łącznie dla ruchu kołowego i pieszego – bez wyodrębnienia jezdni i chodnika.</li> <li>4) Do czasu realizacji układu komunikacyjnego zgodnie z planem, ul Żurawia i Sokola mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy.</li> <li>5) Skrzyżowanie ulic dojazdowych <b>2KD15 i 16KD12</b> należy rozwiązać w ramach zwiększonej rezerwy terenu przewidzianej w planie, tak aby uzyskać jeden wlot przy skrzyżowaniu z ulicą <b>1KZ40(1x4)</b>.</li> </ol>
5.	1-15 KD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ulice gminne klasy dojazdowej istniejące, adaptowane do obsługi istniejącej zabudowy jednorodzinnej: Stokowa, Szpakowa, Gołębia, Pawia, Wronia, Jastrzębia, Wilgi, Jaskółcza, Głogowa, Krucza, Sowia, Słowicza, Orla, Gołębia.</li> <li>2) Ulica <b>3KD</b> (Jastrzębia ) docelowo jako jednokierunkowa.</li> <li>3) Szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna 8.0 ÷ 12.0 m .</li> <li>4) Przekrój jednojezdniowy o dwóch lub jednym pasie ruchu, w strefie zamieszkania ulica może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników.</li> </ol>

<b>6.</b>	<b>1-18 K</b>	1) Ciągi pieszojezdne istniejące i projektowane o szerokości od 5 do 10 m. 2) Do czasu realizacji skrzyżowania ulic <b>1KZ 40(1x4)</b> i <b>2KL20(1x2)</b> , ul. Sokola na terenie <b>1K</b> i <b>5-ZI</b> może funkcjonować w sposób dotychczasowy.
<b>7.</b>	<b>KP</b>	1) Przejścia istniejące i projektowane a) przy ulicy Stokowej o szerokości minimum 2 m b) szerokość pozostałych przejść wg rysunku planu

**8.** Wyznaczone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe ulic oznaczają teren zarezerwowany na projektowaną komunikację i infrastrukturę. Po realizacji ulic i infrastruktury możliwe są korekty granic terenów komunikacyjnych, poprzez włączenie części terenów nie wykorzystanych pod budowę ulic i infrastruktury do terenów sąsiednich, na zasadzie poprawy zagospodarowania.

**9.** przebieg linii komunikacji miejskiej przewiduje się ulicami **1KZ40(1x2)**, **2KZ20(1x2)**, **1KL20(1x2)** i **6KL20(1x2)** **8KL15(1x2)** i **3KL20(1x2)**,

Pętlę autobusową zlokalizowano na terenie oznaczonym na rysunku planu jako **PA**.

#### **Drogi wewnętrzne- zasady realizacji i obsługi**

**10.** Drogami wewnętrznymi są ulice **1KDw12**, **2,3 KDw10**, **13K**, **15K**, oraz drogi wewnętrzne na terenach mieszkaniowych i usługowych, które nie zostały obligatoryjnie określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**11.** Jeżeli ustalenia i rysunek planu zakładają obsługę działek z dróg wewnętrznych to należy respektować następujące zasady:

- 1) miejsce włączenia drogi wewnętrznej jest ściśle określone,
- 2) obsługa działek wewnętrznych wyłącznie z dróg wewnętrznych, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu określają inaczej,
- 3) drogi wewnętrzne na terenach **MN25**, **MN13**, **MN29**, **MN37**, **MN38** należy projektować o szerokości pasa drogowego minimum 12 m
- 4) na terenie **MN 16** dopuszcza się 10 m,
- 5) dopuszcza się projektowanie dojazdów do pojedynczych działek o szerokości mniejszej niż wyżej wymieniona,

<b>12</b>	<b>2, 3KDw10</b>	Drogi wydzielone, istniejące i projektowane o szerokości 6 ÷ 10 m.
<b>13</b>	<b>1KDw12</b>	Droga projektowana o szerokości 12 m.

### **§10**

#### **Zadania dla realizacji celów publicznych.**

1 W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów. art. 2. pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- 1) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KZ40(1x4)**, **2KZ20(1x2)**, **1-6KL20(1x2)**, **8-11KL15(1x2)**, **1-21KD10**, **1-18KD12**, **1**, **2KD15**, **1-15 KD**, **2-12**, **14**, **16 - 18K**,
- 2) budowa i urządzenie przejść pieszych oznaczonych symbolami : **KP**,
- 3) budowa publicznych obiektów oświatowych na terenie oznaczonym symbolami **UO3** i **1-UO4**,
- 4) budowa publicznych obiektów ochrony zdrowia na terenie oznaczonym symbolem **U 30**,
- 5) założenie cmentarza na terenie **2 ZC**,
- 6) urządzenie i budowa przejść przejścia pieszego pod ulicą **1KZ40(1x4)**,

7) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych, ujętych w rysunku planu i zlokalizowanych w obszarach, o których mowa w § 7.

2. Udział gminy m. Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

## §11

### Stawki dla naliczenia opłat planistycznych

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla poszczególnych terenów stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

L.p.	SYMBOL TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁATY
1.	MW6, MW 9, MW8,  Fragm. terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które w poprzednim planie przeznaczone były pod zieleń i nie są sklasyfikowane jako grunty budowlane w ewidencji gruntów.	30%
2.	U11, U13, U14, U31, U33  Fragm. terenu zabudowy usługowej, które w poprzednim planie przeznaczone były pod zieleń i nie są sklasyfikowane jako grunty budowlane w ewidencji gruntów.	30%
3.	MN1, MN4, MN5, MN12, MN13, MN16, MN19, MN20, MN25, MN27, MN29, MN31, MN32, MN36, MN37  Fragm. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które w poprzednim planie przeznaczone były pod zieleń i nie są sklasyfikowane jako grunty budowlane w ewidencji gruntów.	30%
4	US  Fragm. tereny przeznaczone na realizację obiektów sportowych i urządzeń re-	30%

L.p.	SYMBOL TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁATY
	kreacyjnych które w poprzednim planie przeznaczone były pod zieleń i nie są sklasyfikowane jako grunty budowlane w ewidencji gruntów.	

## § 12.

### Postanowienia końcowe.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

## § 13.

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski