

**Projekt**

z dnia 19 września 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Sulnowo, gmina Świecie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 j.t.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1)</sup>), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Sulnowo, gmina Świecie.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na arkusze o numerach od 1 do 18.

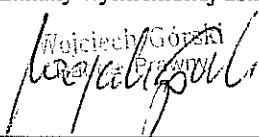
3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer porządkowy terenu;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961 i poz. 1250.



Wojciech Górski

- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa B ochrony konserwatorskiej;
- 8) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do likwidacji z pasem technicznym;
- 10) wymiarowanie (podane w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) nazwy ulic;
- 3) orientacyjny zasięg głównego zbiornika wód podziemnych;
- 4) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodą stuletnią rzeki Wisły;
- 5) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 6) budynek stacji uzdatniania wody;
- 7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV z pasem technicznym;
- 8) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV z pasem technologicznym.

3. Ustalenia obowiązują tylko w granicach obszaru objętego planem, oznaczenia znajdujące się poza granicami służą celom informacyjnym.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktami prawa miejscowego;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować w terenie. W sytuacji wystąpienia więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego, mogą one występować łącznie, parami, jak i każde z osobna, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi, w tym również handel o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; prowadzona działalność nie może wykraczać poza lokal, w którym jest prowadzona;
- 8) handlu – należy przez to rozumieć obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć prowadzenie takiej działalności, która nie wywołuje zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie, oraz nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć rodzaje działalności jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, utrzymywanie porządku publicznego, ochrona przeciwpożarowa, ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki itp.;
- 11) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej;
- 12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której musi znajdować się elewacja frontowa budynku, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, a także balkonów, wykuszy itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej;
- 13) kioskach - należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty, służące realizacji funkcji usług komercyjnych i spełniające następujące warunki:
  - a) powierzchnia zabudowy do 12 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość obiektu do 3,0 m nad poziomem terenu,
  - c) minimalna powierzchnia oszklenia: 40% powierzchni ścian,
  - d) maksymalne nachylenie połaci dachu do 30°,
  - e) wysokie walory estetyczne;
- 14) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o spadku połaci od 0° do 5°.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze objętym planem**

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) przeznaczenie terenu pod daną funkcję oznacza, że na obszarze tym dopuszcza się także realizację obiektów i urządzeń towarzyszących oraz innych elementów zagospodarowania terenu, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących i planowanych sposobów zagospodarowania i obejmuje w szczególności:
  - a) pieszojezdnie o szerokości minimum 5 m nie wyznaczone na rysunku planu,

- b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) miejsca postojowe wyłącznie na potrzeby własne,
  - d) obiekty małej architektury;
- 2) jeżeli ustalenia planu przewidują możliwość powstania nowej czy zachowania istniejącej zabudowy (budynku, obiektu) jest to równoznaczne z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, adaptacji na funkcję przewidzianą w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych, chyba że dalsze ustalenia planu stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących do tyłu kondygnacji, ile przewidziano w ustaleniach szczegółowych;
- 4) w przypadku nadbudowy lub rozbudowy budynków należy przyjąć taki kształt dachu, jaki określają ustalenia szczegółowe planu;
- 5) w przypadku wymiany istniejącej zabudowy lub odbudowy nowy budynek powinien mieć wysokość i kształt dachu jakie określają ustalenia szczegółowe planu;
- 6) główna kalenica dachu nowych budynków (oprócz budynków mieszkalnych wielorodzinnych) powinna być równoległa lub prostopadła do dłuższej granicy działki lub osi jezdni.
- 7) szerokość elewacji frontowej ustaloną dla zabudowy należy zastosować również w przypadku rozbudowy istniejących budynków;
- 8) dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a terenami drogowymi;
- 9) w przypadku istniejących budynków położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a terenami drogowymi wprowadza się zasadę, że maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy stanowi znajdująca się najbliższej drogi ściana elewacji frontowej istniejącego budynku;
- 10) w terenach, dla których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, ustala się:
- a) że linia ta odnosi się do budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, dla zabudowy gospodarczo-garażowej należy traktować ją jako maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynku o funkcji mieszkaniowej lub usługowej w głębi działki, jeśli co najmniej jeden budynek o funkcji mieszkaniowej lub usługowej jest zlokalizowany przy obowiązującej linii zabudowy.

#### § 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego historyczne budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 2) wprowadza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej z zastosowaniem następujących zasad ochrony:
- a) nakaz zachowania proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu,

- b) nakaz zachowania charakteru wnętrza urbanistycznych,
  - c) nakaz zachowania rozplanowania ulic z zachowaniem ich szerokości, przekroju i historycznej nawierzchni,
  - d) nakaz utrzymania historycznych, obowiązujących linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
  - e) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej,
  - f) nakaz zachowania lub nawiązania zagospodarowaniem terenu do historycznego podziału działek,
  - g) nakaz zachowania terenów komponowanej zieleni historycznej w otoczeniu obiektów zabytkowych,
  - h) nakaz zachowania i konserwacji historycznych ogrodzeń i bram,
  - i) dopuszcza się reklamy na ślepych, pozbawionych detalu i podziałów ścianach szczytowych budynków w formie pojedynczej reklamy, wypełniającej całą powierzchnię ściany na pełnej szerokości,
  - j) zamieszczanie szyldów i reklam do wysokości stropu nad parterem, przy uwzględnieniu podziałów architektonicznych i stylistyki zabudowy historycznej,
  - k) zachowanie i rewitalizacja historycznej zieleni komponowanej;
- 3) obejmuje się ochroną zabudowę historyczną wpisaną do gminnej ewidencji zabytków, z wymogiem jej konserwacji, rewitalizacji i rekonstrukcji oraz zachowaniem następujących zasad ochrony:
- a) nakaz zachowania lub odtworzenia wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki elewacji,
  - c) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w obiektach o wartości historyczno-kulturowej na zasadzie odtworzenia względem zachowanej stolarki historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych, z materiałów historycznych z zakazem stosowania stolarki z pcv,
  - d) nakaz zachowania i konserwacji elewacji ceglanych,
  - e) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania elewacji ceglanych,
  - f) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
  - g) zakaz lokalizowania na elewacjach frontowych elementów szpecących w tym: okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych - wskazane jest umieszczenie tych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku.

§ 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wisły (cofka na rzece Wdzie do jazu Kozłowo) o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia);
- 3) sposób zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią określają ustalenia szczegółowe planu oraz obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu obiektów budowlanych w pasie technologicznym o szerokości 40m (po 20m w obie strony od osi linii) wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15kV obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu obiektów budowlanych w pasie technicznym linii o szerokości 13m (po 6,5m w obie strony od osi linii) wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku skablowania linii ograniczenia w pasach technologicznych przestają obowiązywać.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główny układ drogowy obsługujący tereny objęte planem stanowią drogi kategorii: ekspresowej, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, położone w granicach planu oraz poza granicami planu;
- 2) uzupełniający układ drogowy stanowią ciągi pieszo-jezdne i ścieżki pieszo-rowerowe;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji w terenach komunikacyjnych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem kiosków;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) dostępność z przylegających dróg publicznych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) budowa zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej i produkcji nieuciążliwej – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) w przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnym terenie dopuszcza się parkowanie na ogólnodostępnych parkingach lub w pasach drogowych,
  - d) wymagana liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

#### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany;
- 2) przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb;
- 4) sieci należy w pierwszej kolejności projektować w pasach drogowych, a przy braku takiej możliwości w terenach sąsiednich;
- 5) nakazuje się obsługę budynków z miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 7) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV, w taki sposób, aby zmniejszyć lub całkowicie zlikwidować negatywne oddziaływanie linii na istniejącą zabudowę mieszkaniową;
- 8) zasilanie w gaz należy realizować istniejącą i projektowaną siecią gazową w powiązaniu z istniejącą siecią lub ze źródeł indywidualnych;
- 9) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci centralnego ogrzewania lub z wykorzystaniem niskoemisyjnych systemów grzewczych, jak np. gazowe, w celu ograniczenia emisji niskiej związanej z ogrzewaniem;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną;

- 12) dopuszcza się budowę telekomunikacyjnych obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
- 14) w przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów z zastrzeżeniem punktu 15;
- 15) wody deszczowe z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, tereny produkcyjne itp.) należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub do gruntu przy braku kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych;
- 16) w granicach działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 12. Dla terenów położonych w granicach opracowania planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Ustalenia dla terenu 1 ZP/WZ, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 1:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń urządzona,
- 2) zbiornik retencyjny.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: należy utrzymywać i kształtować trwałą pokrywę roślinną w postaci zakrzewień i zadrzewień, która nie koliduje z utrzymaniem właściwego stanu technicznego zbiornika retencyjnego.

3. Nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz zabudowy z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

§ 14. Ustalenia dla terenu 2 MN/U/P, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) teren zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) część biurowo-mieszkalną należy lokalizować od strony drogi publicznej;
- 2) nakaz lokalizowania budynków usługowych i produkcyjnych za budynkami mieszkalnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej, usługowej i produkcyjnej zlokalizowanej w głębi działki przy granicy działki budowlanej;
- 4) zakazuje się łączenia funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej w jednym budynku;
- 5) dopuszcza się budynki wolnostojące i bliźniacze;
- 6) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimum 20%;
- 4) wysokość budynków do 10m – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, a w zabudowie gospodarczo-garażowej 10° - 30°,
- 6) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się również dachy płaskie,
- 7) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 20 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m.

§ 15. Ustalenia dla terenu 3 US(ZZ), którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) wzdłuż granic działki należy nasadzić szpaler drzew w sposób nie utrudniający dostępu do dróg;

2) budynki wolnostojące;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

4) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 30%;

4) należy przeznaczyć minimum 50% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;

5) wysokość zabudowy do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

6) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-45°;

7) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem na czas trwania sezonowych imprez plenerowych.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Ustala się następujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe:

1) minimum 1 miejsce postojowe dla autobusów dla obiektów większych niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) minimum 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego lub na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu kubaturowego lub na każde 500 m<sup>2</sup> urządzonych boisk.

§ 16. Ustalenia dla terenu 4 UP-UG/UH(ZZ), którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomiczne, handel.

2. Nie ma potrzeby określania zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki, tworząc podwórze w środku działki;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) zachowuje się istniejącą wieżę z możliwością przebudowy i remontu;
- 6) dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 20°;
- 7) nową zabudowę należy dostosować do budynków historycznych pod względem gabarytów, wysokości, kompozycji bryły, dachów itp.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. Ustalenia dla terenu 5 MW/MN/U(ZZ), którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej;
- 2) budynki wolnostojące, bliźniacze;
- 3) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60 %;

- 3) należy przeznaczyć minimum 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, a w zabudowie garażowo-gospodarczej 10-30°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego 4 do 12 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu 6 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) budynki wolnostojące, bliźniacze;
- 2) dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażowa przy granicach działki budowlanej;
- 3) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, a w zabudowie gospodarczo-garażowej 10-30°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 12 m.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu 7 KP/ZP, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - parking oraz zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: część terenu leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu 8 MN-U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki szeregowe;
- 2) usługi realizowane w ramach budynku mieszkalnego;
- 3) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50 %;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość zabudowy do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy płaskie;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku maksymalnie jak szerokość działki;
- 7) nowa zabudowa nie może być wyższa niż zabudowa istniejąca;
- 8) ustala się poziom posadowienia podłogi parteru, jak w budynkach sąsiednich.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu 9 MN-U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki wolnostojące;
- 2) usługi realizowane w ramach budynku mieszkalnego;
- 3) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50 %;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 6m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

- 6) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, a w zabudowie gospodarczo-garażowej 10-30°;
- 7) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 16 m a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu 10 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- 1) budynki wolnostojące, bliźniacze;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50 %;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 6m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, a w zabudowie gospodarczo-garażowej 10-30°;
- 7) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 12 m.

§ 23. Ustalenia dla terenów 11 MN-U i 12 MN-U, których granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny leżą w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne i mieszkaniowo-usługowe wolnostojące, a gospodarczo-garażowe również bliźniacze;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60 %;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 6m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci dla budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych 20-45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych 10-30°;
- 7) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego i mieszkaniowo-usługowego od 10 do 16 m, a pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m.

§ 24. Ustalenia dla terenu 13 U/P, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

2) teren zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: część terenu leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) budynki wolnostojące, bliźniacze;

2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 80 %;

3) powierzchni działki budowlanej przeznaczonej na powierzchnię biologicznie czynną nie określa się;

4) wysokość budynków do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

5) dachy jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8 m.

§ 25. Ustalenia dla terenów 14 MW/MN/U, 16 MW/MN/U, 22 MW/MN/U, których granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenów przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) część terenu 14 MW/MN/U oraz tereny 16 MW/MN/U i 22 MW/MN/U leżą w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §5;
- 2) dla budynków objętych ochroną, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §5.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe, stanowiące nową zabudowę, jak i uzupełnienia istniejącej zabudowy;
- 2) nakaz lokalizowania zabudowy gospodarczo-garażowej na zapleczu działek;
- 3) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - dostosowanym do dachów na budynkach sąsiednich,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych - 10-30°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego i usługowego - od 8 m, a pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 12 m.

§ 26. Ustalenia dla terenu 15 KDL, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga lokalna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) pas drogowy istniejącej drogi o szerokości w liniach rozgraniczających od 12 m do 18m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) remont i przebudowa drogi oraz budowa zjazdów na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustalenia dla terenów 17 KPJ, 20 KPJ, 21 KPJ, których granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2, dla terenu 27 KPJ, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 4 oraz dla terenów 38 KPJ i 40 KPJ, których granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 11:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji - ciągi pieszo-jezdne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: leżą w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

1) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) pas terenu pod istniejące pieszo-jezdnie o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ze względu na istniejące uwarunkowania dopuszcza się zwężenie pieszo-jezdni;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustalenia dla terenu 18 K, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

1) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 10%;
- 4) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) dopuszcza się obiekty parterowe służące obsłudze przepompowni o wysokości do 4m, z dachem płaskim;
- 6) nie ma potrzeby określania szerokości elewacji frontowej dla budynków;
- 7) dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) teren nie zajmowany przez urządzenia przepompowni należy utrzymywać jako zieleni urządzoną.

§ 29. Ustalenia dla terenu 19 KP/ZP, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji – parking,
- 2) zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: część terenu leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimum 20% powierzchni terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Ustalenia dla terenu 23 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) budynki wolnostojące;

2) ustala się linię nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;

3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;

4) wysokość budynków do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, a w zabudowie gospodarczo-garażowej 10-30°;

6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 16 m a pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 12 m.

**§ 31. Ustalenia dla terenu 24 KDD, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 3:**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga dojazdowa (ul. Sygietyńskiego).

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) pas drogowy istniejącej drogi o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) przebudowa drogi i budowa zjazdów na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Ustalenia dla terenów 25 KPR, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 3 i 32KPR, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 8:

1. Przeznaczenie terenów: teren komunikacji – ścieżka pieszo-rowerowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) ścieżki pieszo-rowerowe, mogą stanowić, jeżeli nie ma innych możliwości, dojazdy do budynków, na zaplecze działek budowlanych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) pas terenu pod istniejącą ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez teren przechodzi linia średniego napięcia 15kV do likwidacji;
- 2) do czasu funkcjonowania linii średniego napięcia obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu obiektów budowlanych w pasie technologicznym linii zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9.

§ 33. Ustalenia dla terenu 26 KG,U,MN, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 4:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji – zabudowa garażowa;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) teren przeznaczony pod jedną z wymienionych wyżej funkcji;
- 5) wystąpienie jednej z powyższych funkcji wyklucza pozostałe.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) część terenu leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) w przypadku przeznaczenia terenu pod garaże, istniejące budynki do zachowania z możliwością powiększenia powierzchni ich zabudowy;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 50%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni terenu na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) dla zabudowy garażowej ustala się następujące wymagania:
  - a) budynki szeregowe,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 4 m,
  - c) dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 10°,
  - d) szerokość elewacji frontowej pojedynczego garażu maksymalnie 4 m;
- 5) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowej ustala się następujące wymagania:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) wysokość zabudowy do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°,
  - d) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 20 m.

### § 34. Ustalenia dla terenu 28 U-WZ, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 5:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zbiorniki retencyjne.

2. Nie ma potrzeby określania:

1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) budynki wolnostojące;

2) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 15 m od granicy terenu z pasem projektowanej drogi zbiorczej,

b) 6 m od granicy terenu z pasem projektowanej drogi dojazdowej 59KDD,

c) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – do zachowania z możliwością budowy nowego odcinka napowietrznej linii i słupowej stacji transformatorowej;

4) należy zapewnić dostęp do istniejących zbiorników retencyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 50%;

4) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni terenu na powierzchnię biologicznie czynną;

5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;

6) dach jedno, dwu, cztero lub wielospadowy o nachyleniu połąci do 45°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu znajduje się w pasie technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, w którym obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu obiektów zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9.

§ 35. Ustalenia dla terenu 29 MN-U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 6:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

1) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5;

2) dla budynków objętych ochroną, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §5.

#### 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) budynki wolnostojące;

2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%;

3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;

4) wysokość do 8m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

5) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°;

6) nowe budynki należy dostosować do budynków historycznych pod względem gabarytów, kompozycji bryły, elewacji, kształtu dachów, detalu architektonicznego.

### § 36. Ustalenia dla terenu 30 U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 7:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,8;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksimum 90%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 5% powierzchni terenu na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci 10-30 °;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 3 do 12 m.

§ 37. Ustalenia dla terenu 31 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 8:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) przebiegająca przez teren napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV oraz słupowa stacja transformatorowa – do likwidacji;
- 2) budynki wolnostojące;
- 3) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 20%;
- 4) wysokość budynków do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, a w zabudowie garażowo-gospodarczej 10-30 °;

6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 16 m, a budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: do czasu funkcjonowania linii średniego napięcia obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu obiektów budowlanych w pasie technologicznym linii zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9.

§ 38. Ustalenia dla terenu 33 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 9:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się dla zabudowy zasadę sytuowania funkcji usługowej w budynku mieszkalnym lub w osobnym budynku usługowym zlokalizowanym przy granicach działki budowlanej;
- 2) budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe;
- 3) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksimum 50 %;
- 3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy płaskie;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 16 m.

§ 39. Ustalenia dla terenu 34 MW/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 10:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

#### 2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki wolnostojące;
- 2) dopuszcza się prowadzenie usług w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży w postaci:
  - a) budynków szeregowych,
  - b) garaży wbudowanych w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków;
- 4) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,5;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych do 20 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków usługowych do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) wysokość budynków garażowych do 4m, parterowe;
- 7) dachy w zabudowie mieszkaniowej i usługowej dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45<sup>0</sup> lub dachy płaskie, a w zabudowie garażowej 10-30<sup>0</sup>;
- 8) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego lub usługowego od 10m do 43m, a pojedynczego budynku garażowego od 4m do 16m.

§ 40. Ustalenia dla terenu 35 MN-U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 11:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) budynki wolnostojące;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji usługowej wyłącznie w ramach budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie na zapleczu działek;
- 4) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50 %;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że nowe budynki nie mogą być wyższe niż istniejące budynki mieszkalne;
- 5) dachy dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe o nachyleniu połaci 10-45 °;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 4 do 12 m.

§ 41. Ustalenia dla terenu 36 MN/KG-U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 11:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren komunikacji – zabudowa garażowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla budynków objętych ochroną, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §5.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowy;

2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%;

3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;

4) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

5) wysokość zabudowy garażowej do 4 m, zabudowa parterowa;

6) dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°;

7) szerokość elewacji frontowej pojedynczego garażu maksymalnie 4 m.

6. Nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 42.** Ustalenia dla terenu 37 W, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 11:

1. Przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna wodociągowa – stacja uzdatniania wody.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie występuje potrzeba określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 70%;

4) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;

5) wysokość zabudowy do 4 m;

6) dach jedno, dwu lub czterospadowy o nachyleniu połaci do 25°.

§ 43. Ustalenia dla terenu 39 MW/KG-U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 11:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren komunikacji – zabudowa garażowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki wolnostojące i szeregowe;

2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej przy granicach działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych do 12m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków usługowych do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) wysokość zabudowy garażowej do 4 m, zabudowa parterowa;
- 7) dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 8) szerokość elewacji frontowej pojedynczego garażu maksymalnie 4 m.

§ 44. Ustalenia dla terenu 41 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 12:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) zabudowa wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowo-gospodarczej przy granicach działki budowlanej;
- 4) nakaz lokalizacji zabudowy garażowej od strony ul. Zapolskiej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;

- 4) wysokość zabudowy do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż istniejące budynki o funkcji podstawowej;
- 5) dachy dwu lub czterospadałowe o nachyleniu połaci 10-45°;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (usługowego) od 9 do 16 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 12 m.

§ 45. Ustalenia dla terenu 42 EE, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 13:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - stacja transformatorowa.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 80%;
- 4) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) obiekt stacji parterowy do 4m wysokości z dachem płaskim.

§ 46. Ustalenia dla terenu 43 MN-U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 14:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) budynki wolnostojące, bliźniacze;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie usług nieuciążliwych wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicach działki budowlanej.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksimum 50%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero, lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku garażowo-gospodarczego od 4 do 12 m.

§ 47. Ustalenia dla terenu 44 WS/Z, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 14:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych oraz zieleni naturalnej, nieurządzonej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) należy utrzymywać naturalną pokrywę roślinną w postaci zakrzewień, zadrzewień;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) należy zabezpieczyć skarpy wzdłuż strumienia przed osuwaniem się;
- 2) należy zapewnić nieograniczony dostęp do strumienia w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego ciek.

5. Nie występuje potrzeba określania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

§ 48. Ustalenia dla terenu 45 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 14:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu znajdującego się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §5;
- 2) dla budynków objętych ochroną, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §5.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) budynki wolnostojące;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość zabudowy do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 6 do 20 m;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla części terenu znajdującego się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 49. Ustalenia dla terenu 46 KP, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 15:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – parking (zatoczka dla autobusów).

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- 1) istniejący chodnik do zachowania z dopuszczeniem lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 2) dopuszcza się małą architekturę towarzyszącą funkcji komunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 50. Ustalenia dla terenów 47 R i 48 R, których granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) w terenie 48R dopuszcza się zabudowę zagrodową.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wzdłuż obwodnicy dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych;
- 3) budynki w zabudowie zagrodowej należy lokalizować kalenicami prostopadle lub równolegle względem siebie, w taki sposób, aby tworzyły wewnętrzne podwórza;
- 4) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### 4. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:.

- 1) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 10%;
- 4) należy przeznaczyć minimum 80% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) wysokość budynków do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) wysokość budowli rolniczych do 17m;

7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°.

§ 51. Ustalenia dla terenu 49 KDE, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga ekspresowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nośniki reklamowe należy lokalizować w odległości minimum 40 m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni, a po stronie dobudowy drugiej jezdni – minimum 55 m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni w jednej linii, jak i w stałej odległości między sobą (minimum 10 m), o jednakowej wysokości, materiale i kolorystyce.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) pas drogowy istniejącej drogi o szerokości w liniach rozgraniczających od 84 m do 117 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przebudowa drogi na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 52. Ustalenia dla terenów 50 KDD, 51 KDD, 52 KDD, których granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji - drogi dojazdowe.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja reklam zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury towarzyszącej funkcji komunikacyjnej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) pasy drogowe istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przebudowa drogi i budowa zjazdów na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 53. Ustalenia dla terenów 53 MN/U i 54 MN/U, których granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) budynki wolnostojące;
- 2) ustala się linię zabudowy w odległości 40m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizacja zabudowy od granicy z pasem drogi ekspresowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 50%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość zabudowy do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy jedno, dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego i usługowego od 10 do 16 m, a pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 20 m.

§ 54. Ustalenia dla terenu 55 KDZ, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga zbiorcza.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja reklam zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury towarzyszącej funkcji komunikacyjnej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) pas drogowy istniejącej drogi o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przebudowa drogi i budowa zjazdów na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 55. Ustalenia dla terenu 56 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) budynki wolnostojące,

2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego i usługowego od 10 do 20 m, a pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 12 m.

§ 56. Ustalenia dla terenu 57 MN/U, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

1. Przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki wolnostojące, bliźniacze;
- 2) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicach działki budowlanej za budynkiem mieszkalnym.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 60%;
- 3) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną;

- 4) wysokość budynków do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy dwu, cztero lub wielospadowe o spadku połaci 20-45°;
- 6) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego i usługowego od 8 do 16 m, a pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego od 4 do 12 m.

§ 57. Ustalenia dla terenu 58 ZP/WZ, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 16:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleni urządzona,
- 2) zbiorniki retencyjne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić dostęp do zbiornika.

§ 58. Ustalenia dla terenu 59 KDD, którego granice określone są w załączniku nr 1, arkusz nr 5:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga dojazdowa.

2. Nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) lokalizacja reklam zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury towarzyszącej funkcji komunikacyjnej.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) teren fragmentu pasa drogowego projektowanej drogi o szerokości w liniach rozgraniczających od 9 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przebudowa drogi i budowa zjazdów na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 59. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do terenów objętych planem tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2006 r. Nr 86, poz. 1362, zmiany Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2008 r. Nr 118, poz. 1903, z 2010 r. Nr 79, poz. 929, z 2014 r. poz. 1184).

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

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

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**Jerzy Wójcik**














# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.

## OZNACZENIA:

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NUMER PORZĄDKOWY TERENU
-  MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ORIENTACYJNY ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
-  WYMIAROWANIE (podane w metrach)

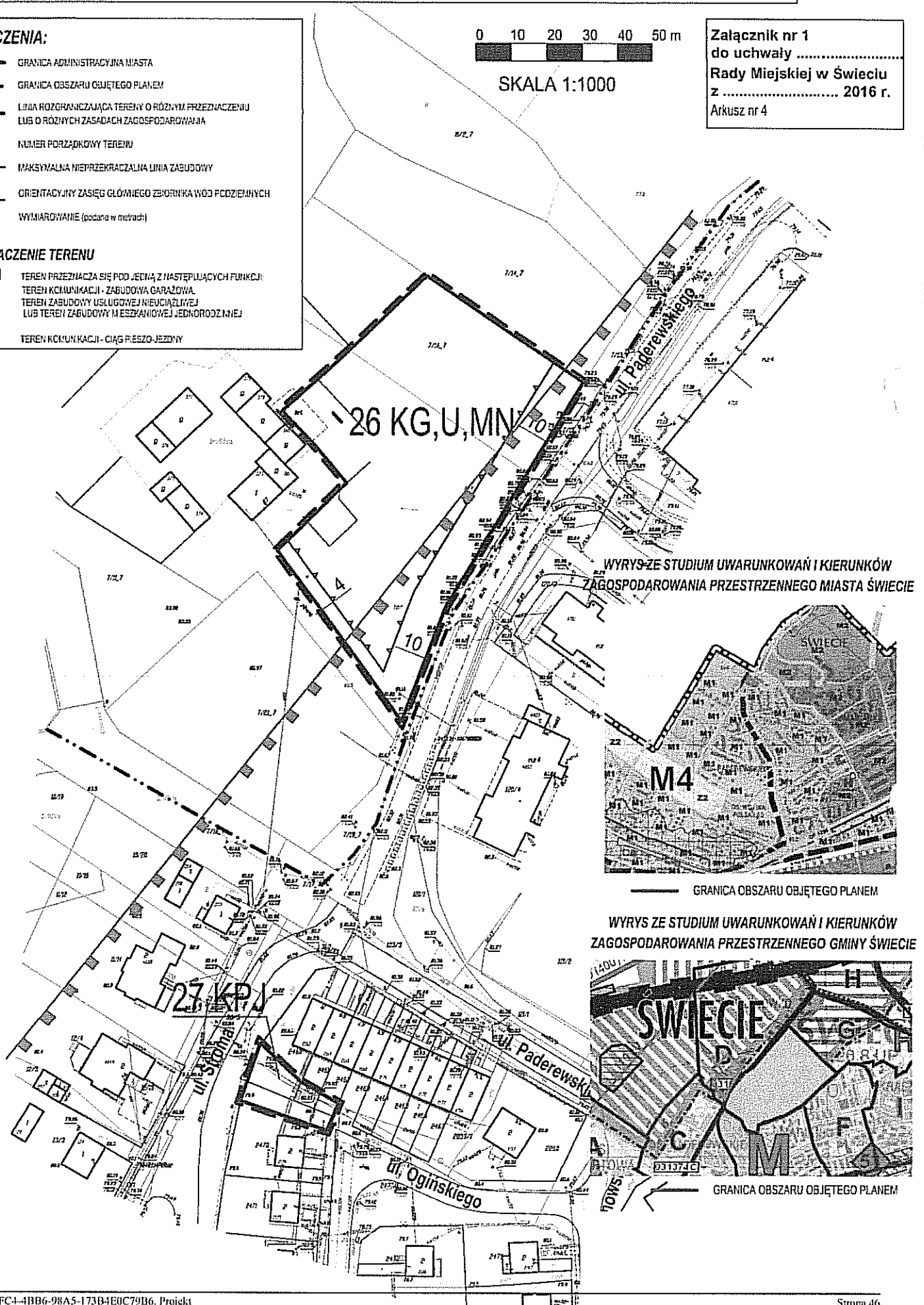
## PRZEZNACZENIE TERENU

- KG, U, MN** TEREN PRZEZNACZA SIĘ POD JEDNĄ Z NASTĘPUJĄCYCH FUNKCJI:  
TEREN KOMUNIKACJI - ZABUDOWA GARAZOWA  
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIUCIĄZLIWEJ  
LUB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KPJ** TEREN KOMUNIKACJI - CIĄG PIESZO-JEZDNY

0 10 20 30 40 50 m

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Arkusze nr 4

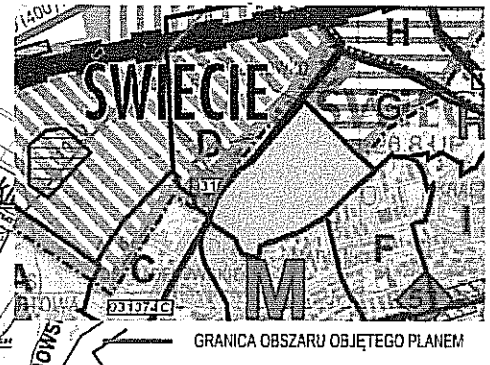


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIECIE










GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Arkusz nr 6

**OZNACZENIA:**

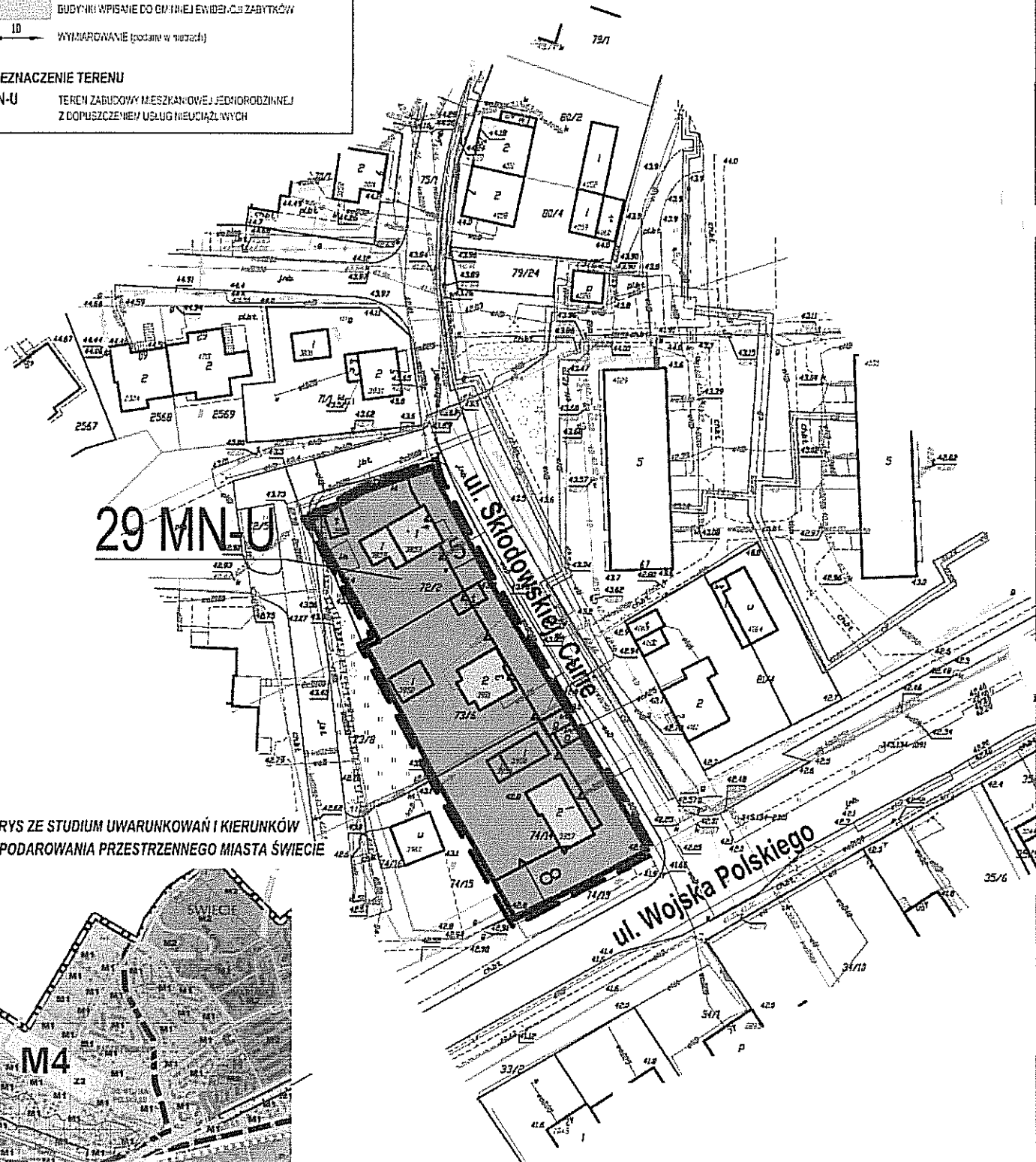
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1**  
 NUMER PORZĄDKOWY TERENU
-  MAKSYMALNA NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  GDYBYNI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  WYMARGANIE (podane w metrach)

**PRZEZNACZENIE TERENU**

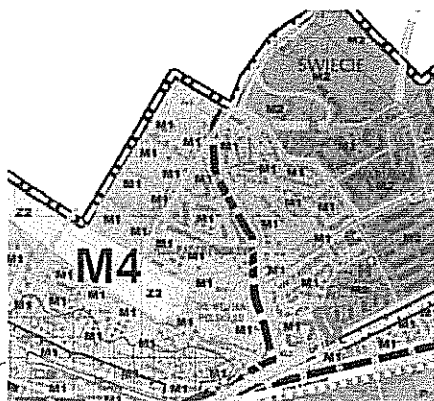
- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDYNORODZINNEJ  
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUŻYTIKOWYCH



**SKALA 1:1000**





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

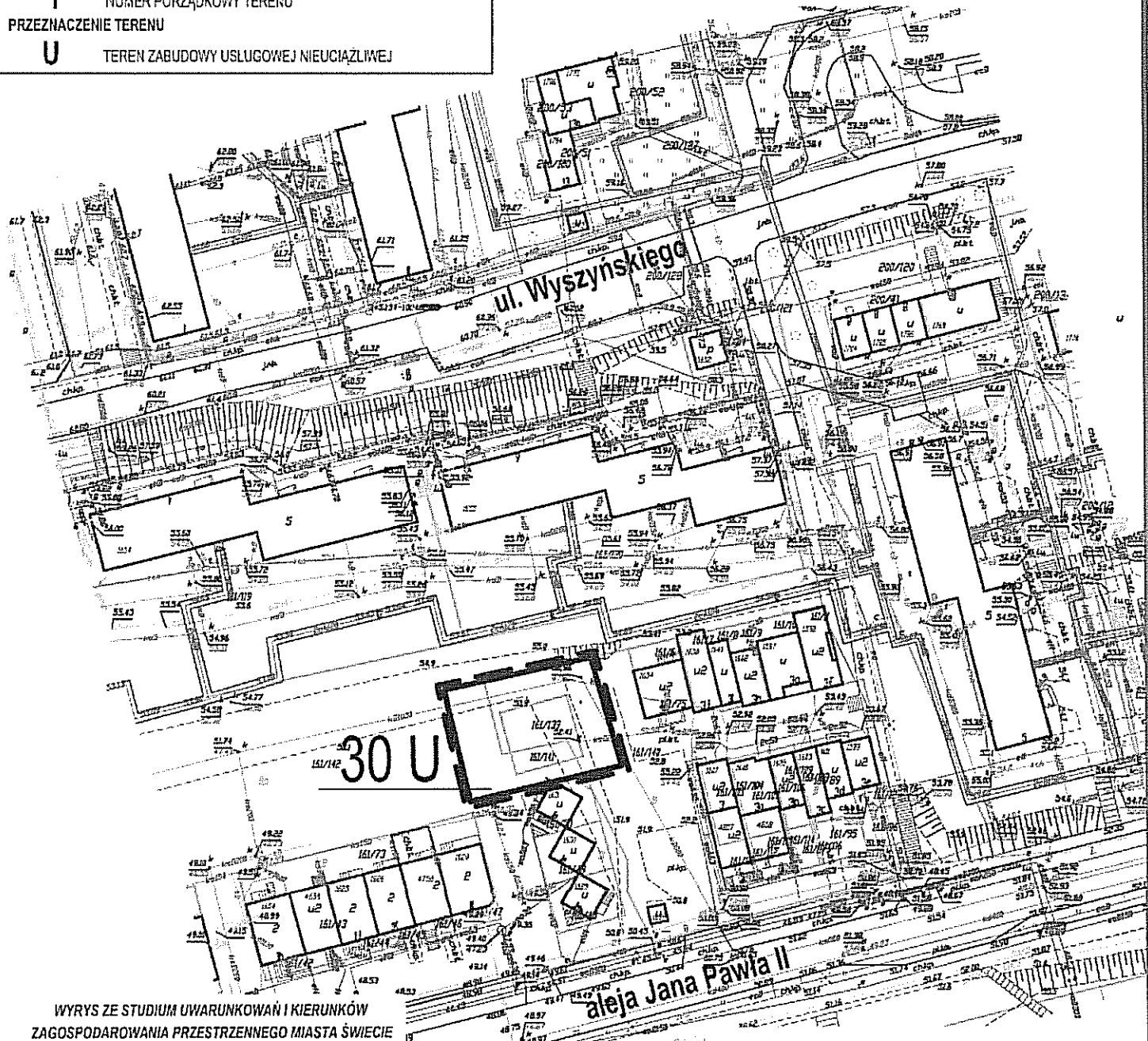
Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Arkusze nr 7

**OZNACZENIA:**

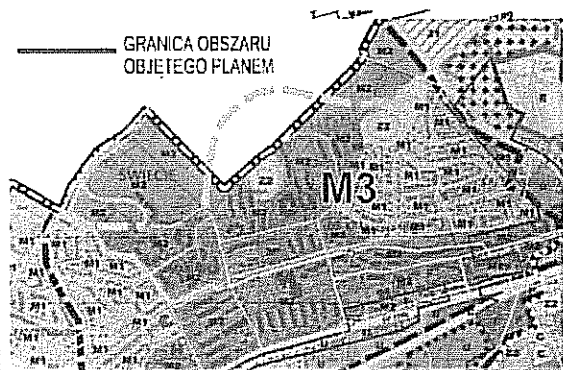
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1** NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- U** PRZEZNACZENIE TERENU
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIUCIAŻLIWEJ



**SKALA 1:1000**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE



GRANICA OBSZARU  
OBJĘTEGO PLANEM

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Aktus nr 8

## OZNACZENIA:

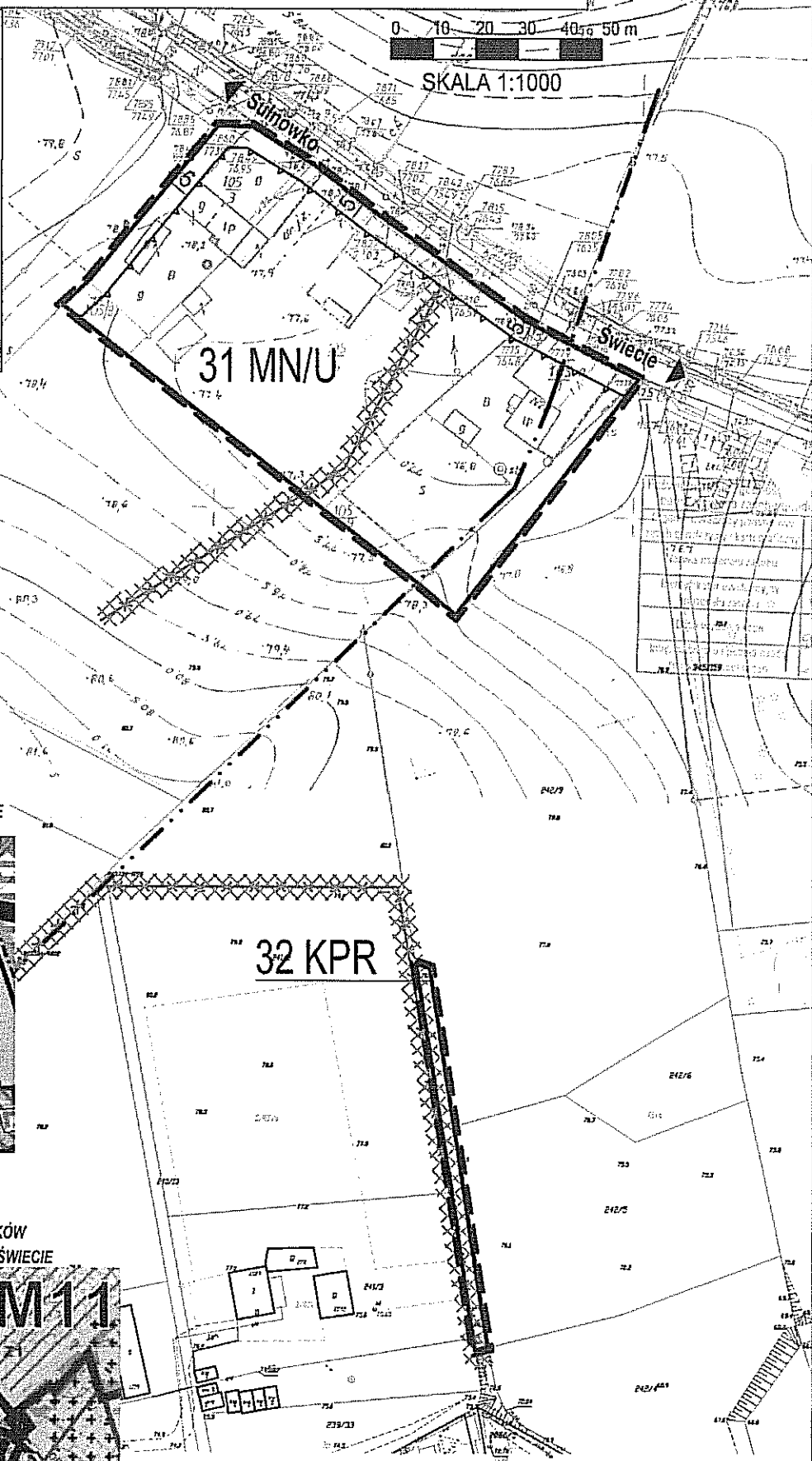
- GRANICA ADMINISTRACJA MIASTA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1** NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- ▲ MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
- ◊ ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV DO LIKWIDACJI Z PASEM TECHNICZNYM
- 10 WYMIAROWANIE (podane w metrach)

## PRZEZNACZENIE TERENU

- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ/MECZĄŻYWEJ
- KPR TEREN KOMUNIKACJI - ŚCIEŻKA PIESZO-ROWEROWA



SKALA 1:1000

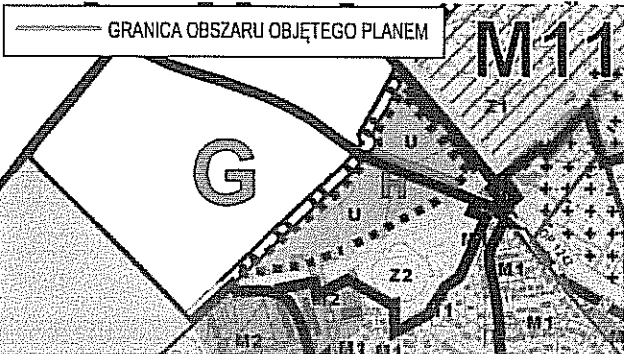


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIECIE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE




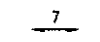


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

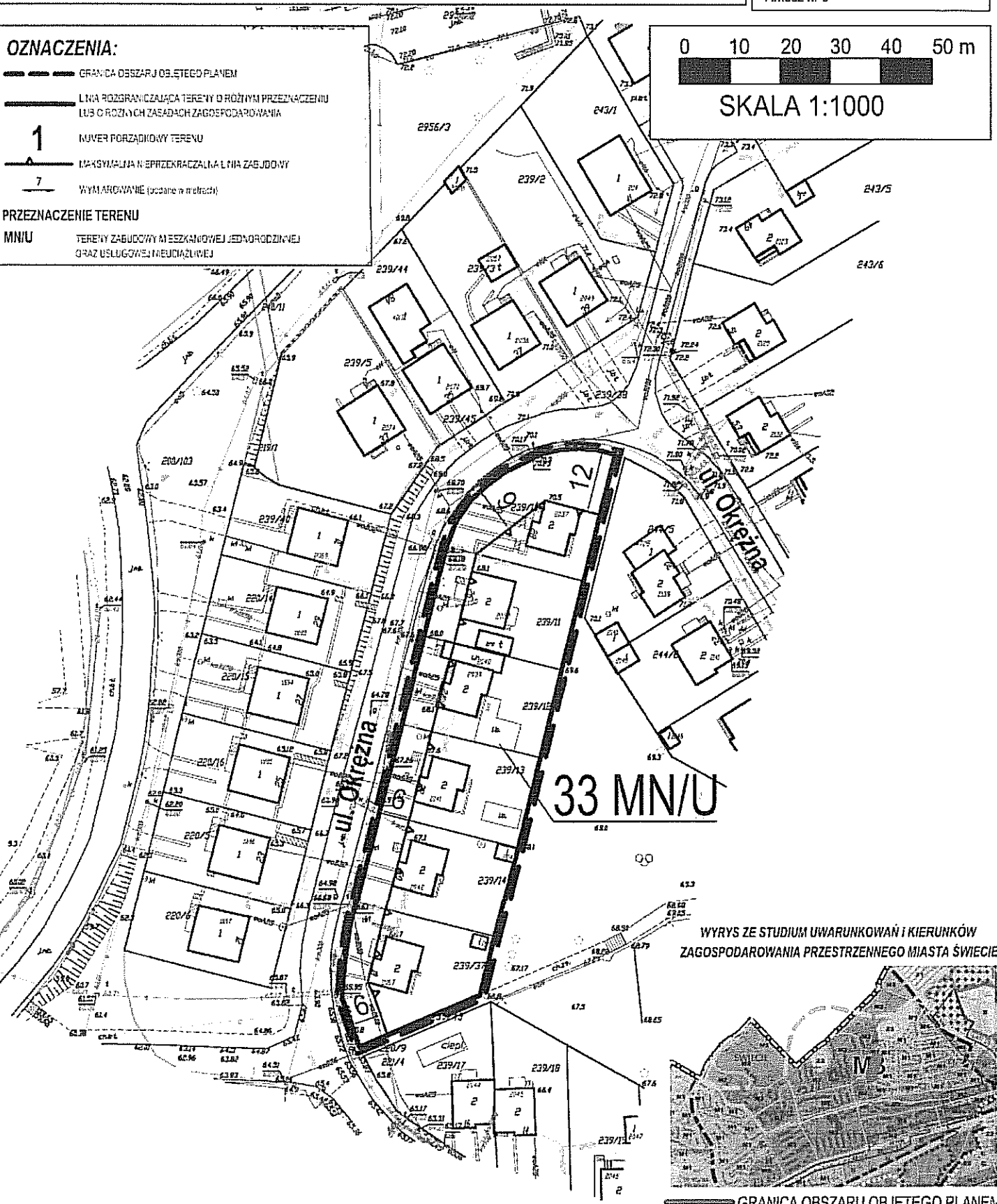
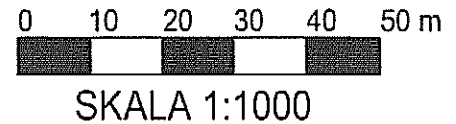
Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Arkusze nr 9

**OZNACZENIA:**

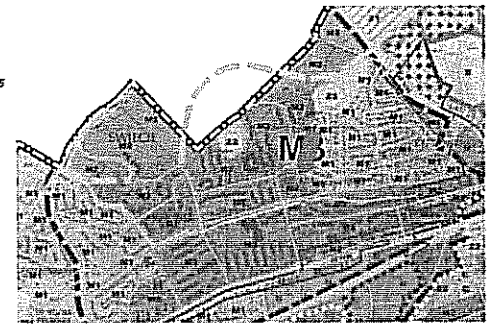
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NUMER PORZĄDKOWY TERENU
-  MAKSYMALNA PRZEKRĘCZALNA LUB WYSOKOŚĆ  
WYMAGOWANE (podane w metrach)

**PRZEZNACZENIE TERENU**

**MNIU** TERENY ZABUDOWY MIESZKAWCOWEJ JEDNORODZINNEJ  
ORAZ USŁUGOWEJ MIEJSCOWOŚCI



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE**



**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

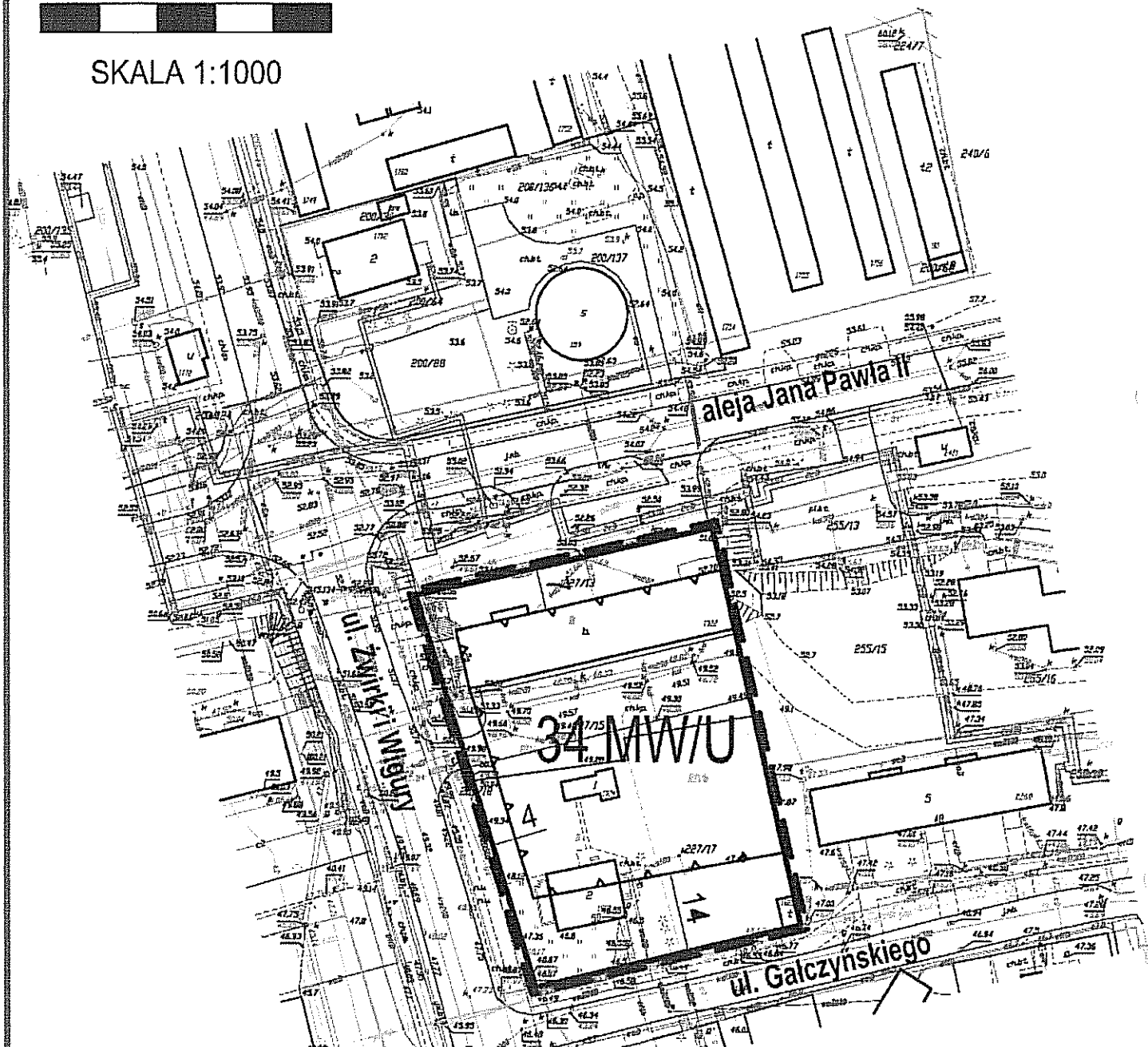
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWA, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWA  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Arkusz nr 10

0 10 20 30 40 50 m



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1 NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- ▲ MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 7 WYMIAROWANIE (podane w metrach)

PRZEZNACZENIE TERENU

**MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
ORAZ USŁUGOWEJ NIUCIĄŻLIWEJ

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWA  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

0 10 20 30 40 50 m

SKALA 1:1000

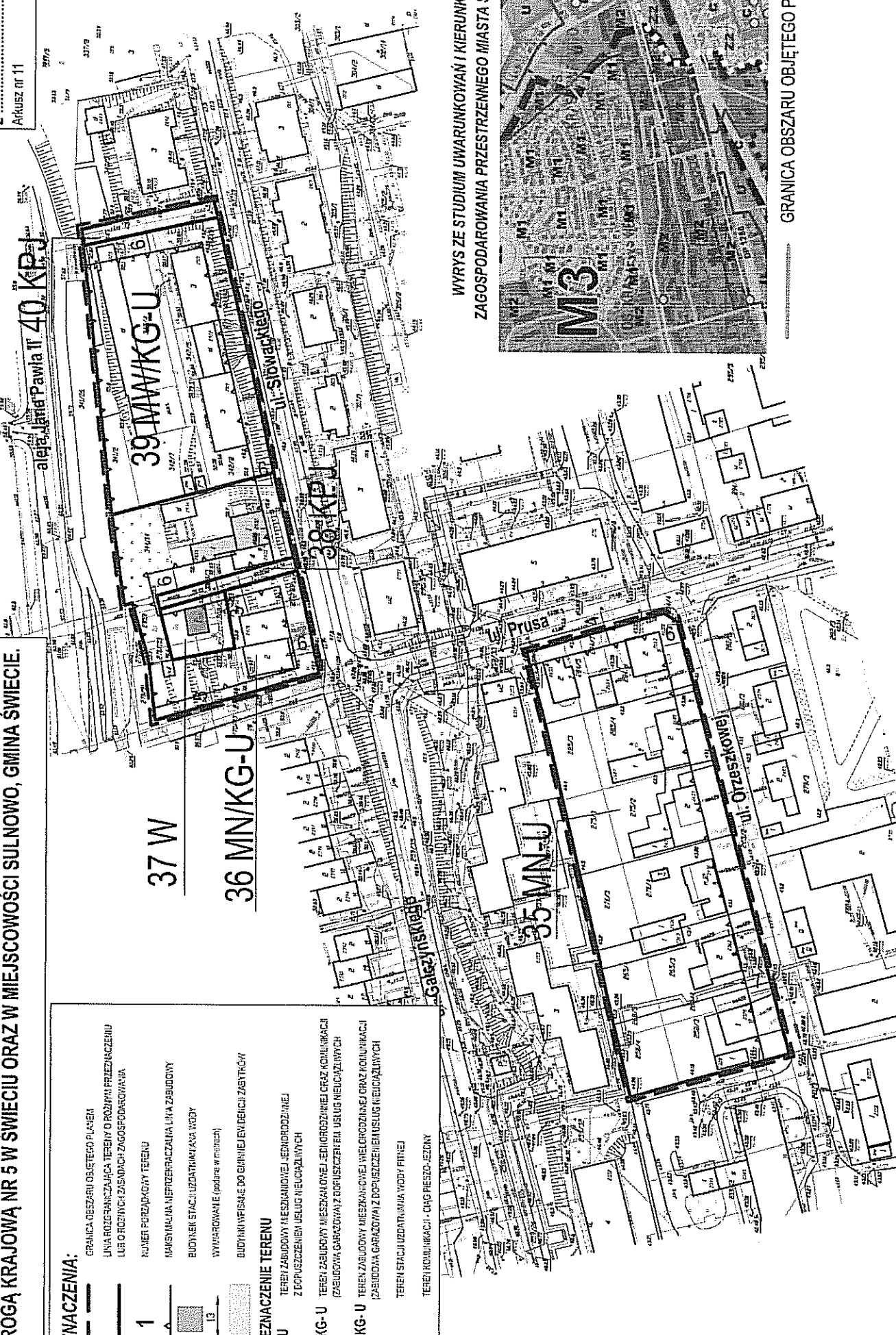
Załącznik nr 1  
do uchwały  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z  
Arkusze nr 11

**OZNACZENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBSŁĘGIEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1 KUMBER PORZĄDKOWY TERENU
- ▲ IMASYWALNA NIEPRZENIKALNA LINA ZABUDOWY
- BUDYNEK STACJI UZDATNIWIANIA WODY
- WYMIAROWANE (podobne w miastach)
- BUDYNEK WPIISANE DO GMINNEJ REJESTRACJI ZASTRÓJ

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- MN-U TEREN ZABUDOWY WIEŻANOWEJ JEDNODROZNEJ  
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUŁĄCZYLIWYCH
- MNKG-U TEREN ZABUDOWY WIEŻANOWEJ JEDNODROZNEJ ORAZ KOMUNIKACJI  
(ZABUDOWA GARAZOWA) Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUŁĄCZYLIWYCH
- MWIKG-U TEREN ZABUDOWY WIEŻANOWEJ WIELKODROZNEJ ORAZ KOMUNIKACJI  
(ZABUDOWA GARAZOWA) Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUŁĄCZYLIWYCH
- W TEREN STACJI UZDATNIWIANIA WODY PRAWNEJ
- KPJ TERENY KOMUNIKACJI - CNG PRZEZDROZNY



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE**








GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
Z ..... 2016 r.  
Arkusz nr 12

**OZNACZENIA:**

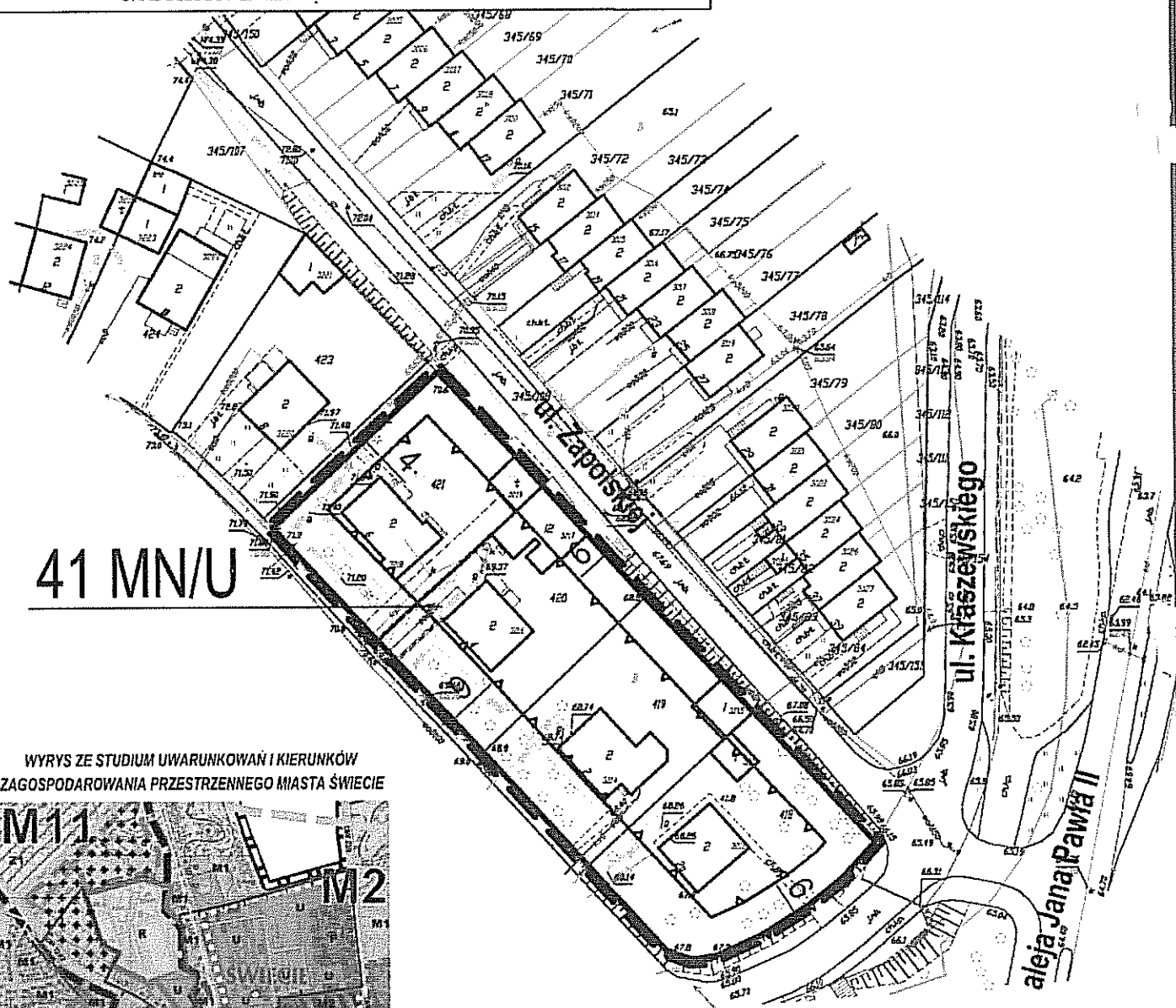
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NUMER PORZĄDKOWY TERENU
-  MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIAROWANIE (podane w metrach)

**PRZEZNACZENIE TERENU**

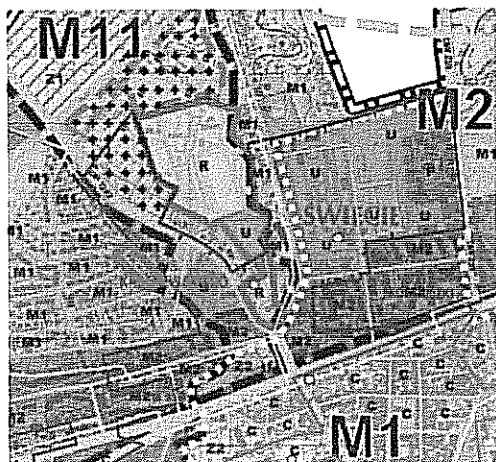
**MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
ORAZ USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ



**SKALA 1:1000**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE



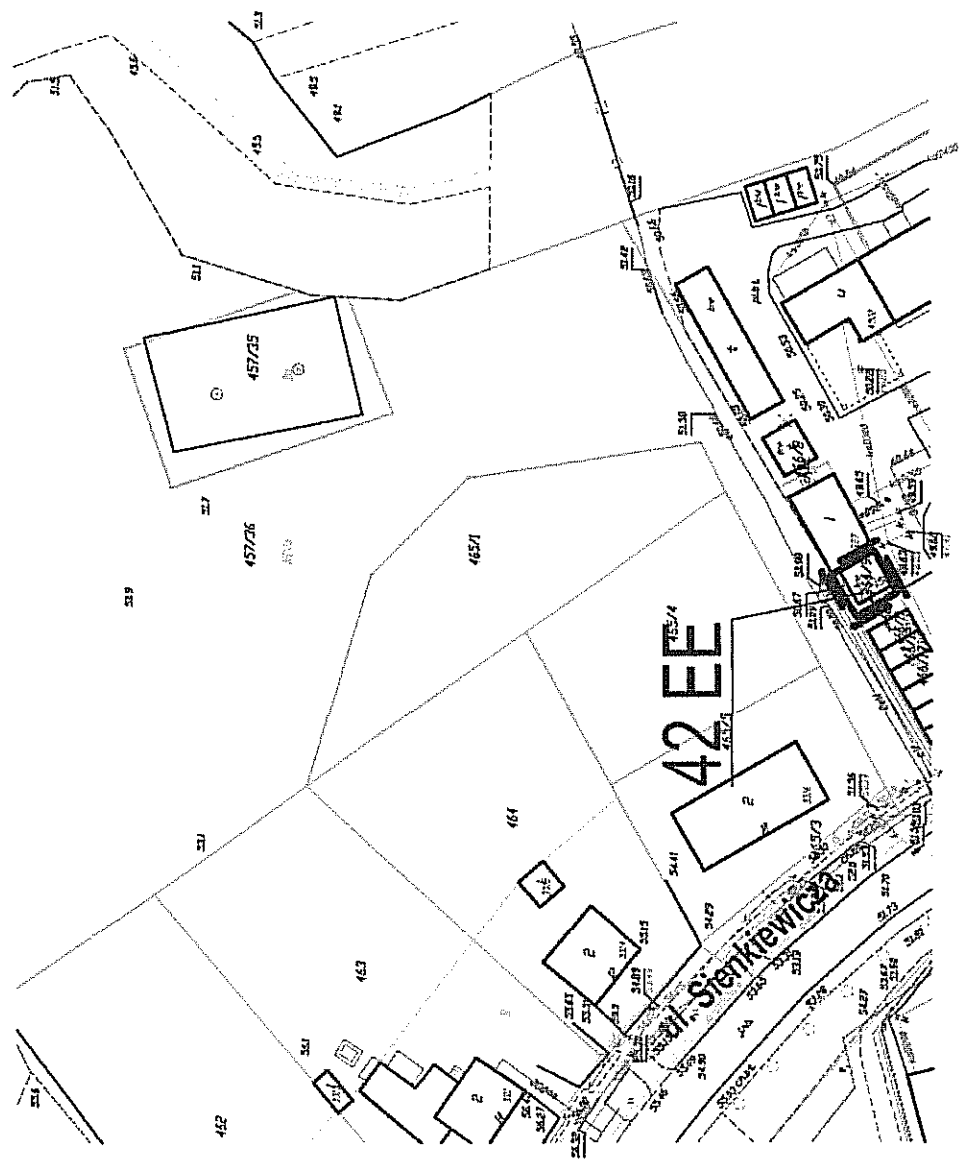
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Aktusz nr 13

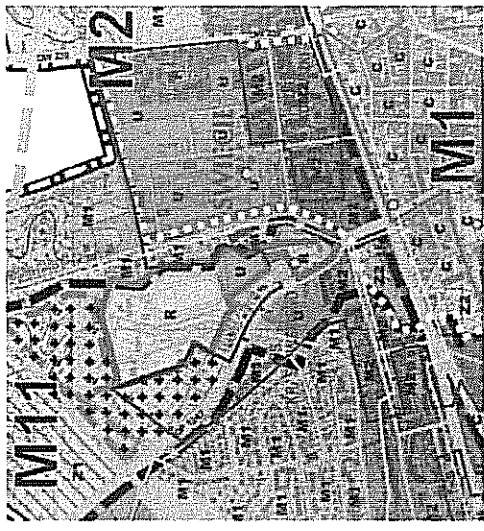


SKALA 1:1000

- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - 1 NUMER PORZĄDKOWY TERENU
  - PRZEZNACZENIE TERENU
  - EE TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ELEKTROENERGETYCZNEJ - STACJA TRANSFORMATOROWA



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Arkusz nr 14



SKALA 1:1000

**OZNACZENIA:**

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1 NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- ▲ MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (początek w mevlach)
- STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- INFRASTRUKTURA ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKRODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEMIAJĄCYCH
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKRODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ NIEUCIĄGLWEJ
- WS/Z** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ORAZ ZIELEN NATURALNEJ, NIEURZĄDZONEJ

43 MN-U

44 WS/Z

45 MN/U

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE



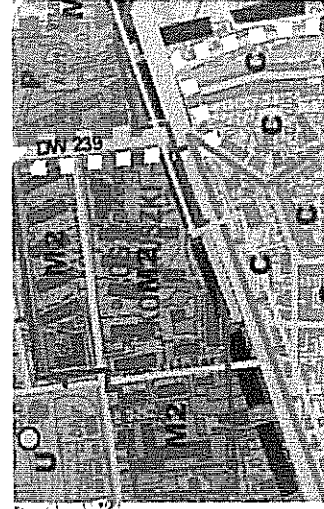
--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z ..... 2016 r.  
Arkusz nr 15



SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE

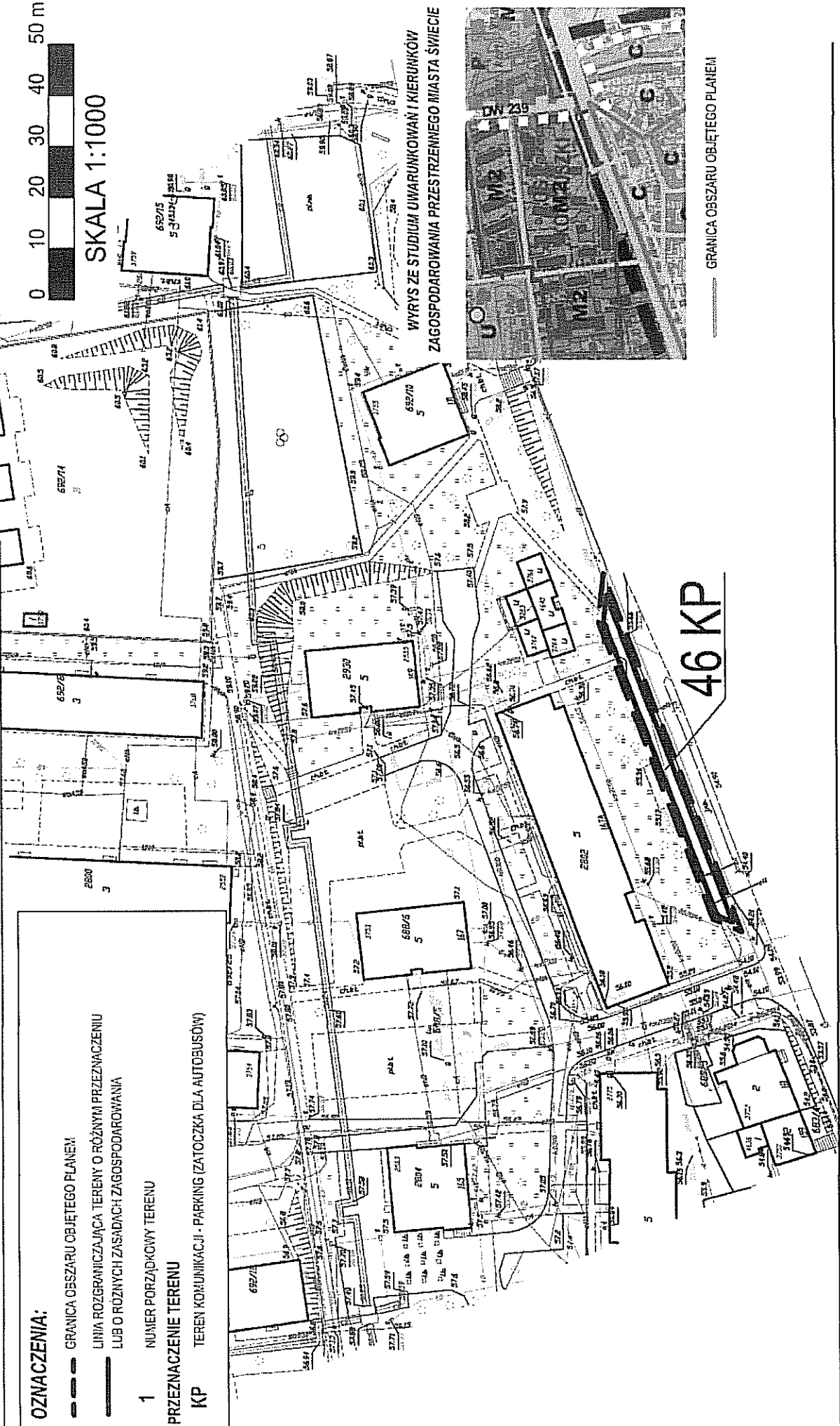


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWĄ  
I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

**OZNACZENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1 NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENU
- KP TEREN KOMUNIKACJI - PARKING (ZATOCZKA DLA AUTOBUSÓW)



46 KP

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH MIĘDZY ULICAMI SPORTOWA,  
WOJSKA POLSKIEGO, JESIONOWA I DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 W ŚWIECIU  
ORAZ W MIEJSCOWOŚCI SULNOWO, GMINA ŚWIECIE.**

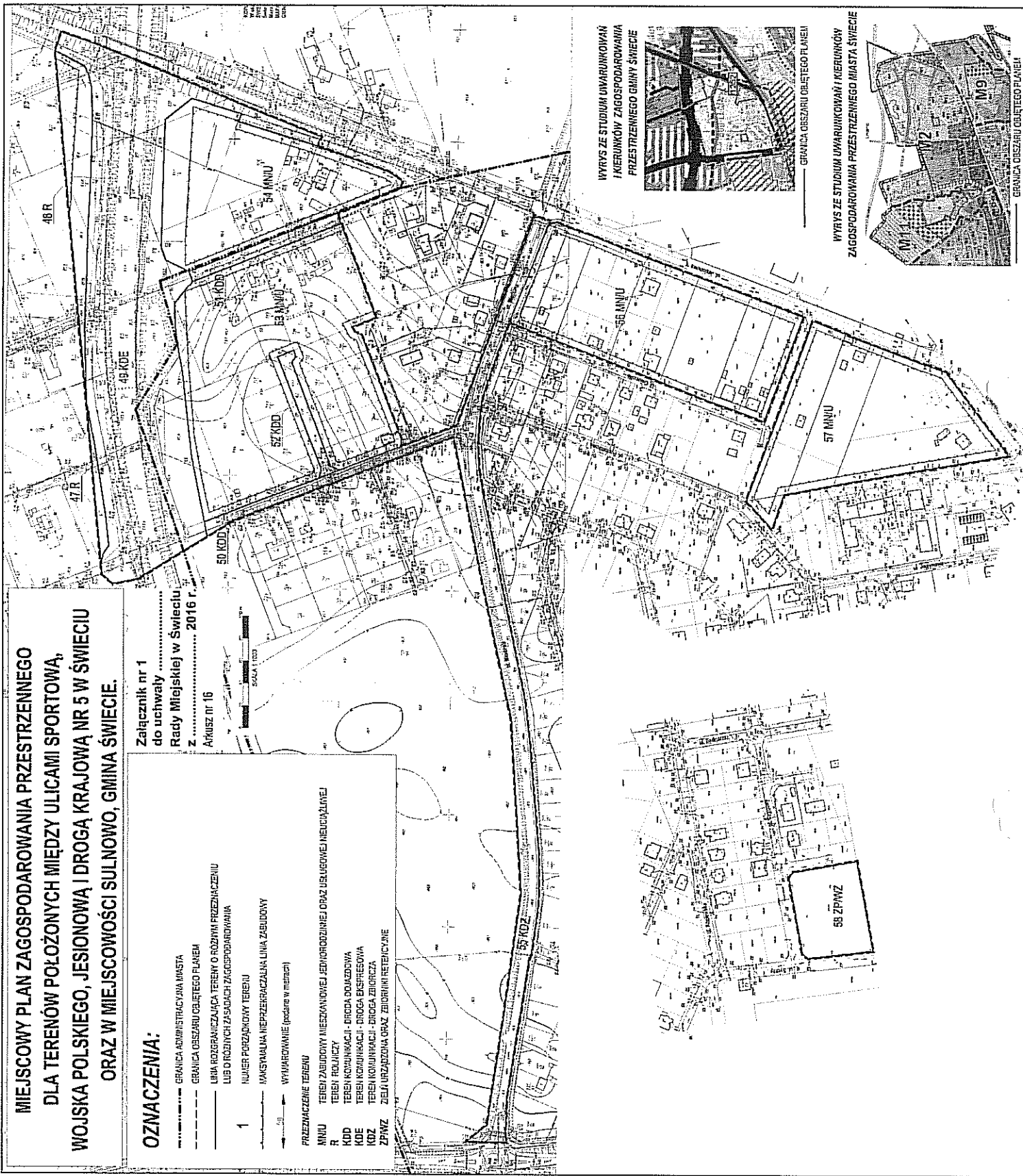
**OZNACZENIA:**

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- GRANICA OBSZARU OBLĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1        NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- WYSTAWIANA NIEPRZERWISTO LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (podane w metrach)

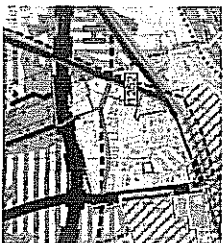
**PRZEZNACZENIE TERENU**

- MNU    TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDYNOBROTNEJ ORAZ USŁUGOWEJ (MIESZKALNEJ)
- R        TEREN REKREACYJNY
- KOD    TEREN KONTAKTY - DROGA DOJAZDOWA
- KDE    TEREN KONTAKTY - DROGA EKSPRESOWA
- KDZ    TEREN KONTAKTY - DROGA ZBIORCZA
- ZP1WZ    ZIELI URZĄDZONA ORAZ ZBIORNI REKREACYJNE

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia ..... 2016 r.  
Arkusze nr 16



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIECIE
















GRANICA OBSZARU OBLĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE









GRANICA OBSZARU OBLĘTEGO PLANEM

# OZNACZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIECIE










-  granica miasta
-  granice jednostek polityki przestrzennej
-  M8
-  C
-  M1
-  M2
-  Z
-  U
-  R
-  P
-  Z1
-  Z2
-  Z3
-  Z4

- oznaczenia jednostek polityki przestrzennej
- dzielnica centralna o złożonych funkcjach usługowych i mieszkaniowych - do adaptacji oraz rewitalizacji zabudowy oraz rozwoju funkcji obsługi ludności o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym
- tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy jednorodzinnej) z towarzyszącymi usługami - do adaptacji i rozwoju
- tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) z towarzyszącymi usługami - do adaptacji i rozwoju
- tereny zabudowy o charakterze zagrodowym - do adaptacji
- tereny o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkaniowych - do adaptacji oraz wzmacniania potencjału usługowego
- tereny usług sportu, kultury i rekreacji - do rozwoju, adaptacji oraz wzmacniania potencjału
- tereny zabudowy o funkcjach gospodarczych oraz technicznej obsługi miasta - do adaptacji i rozwoju w tym tereny wskazywane odrębnie - do przekształceń i zmiany funkcji
- tereny ogrodów działkowych i rekreacji indywidualnej - do adaptacji, zakaz przekształceń
- tereny zieleni miejskiej urządzonej i nieurządzonej - lasy, parki, zbocza wysoczyzny, pełniące funkcje ekologiczne oraz rekreacyjne - do adaptacji, uporządkowania oraz ochrony przed zmianą przeznaczenia
- tereny zieleni oraz tereny rolne w dolinie Wdy - wyłączone z zabudowy kubaturowej, do ekstensywnego wykorzystania rolniczego, względnie rekreacji; zakaz zmiany przeznaczenia
- tereny emientarzy i poszerzenia cmentarzy
- tereny lasów - do adaptacji







## TRANSPORT I INFRASTRUKTURA

-  Drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe - o podwyższonym znaczeniu dla obsługi wewnętrznej i doległości zewnetrznej miasta - do adaptacji, poprawy stanu technicznego i poprawy bezpieczeństwa ruchu
-  drogi adaptacyjne - do adaptacji, poprawy stanu technicznego i poprawy bezpieczeństwa ruchu
-  o znaczeniu lokalnym - do adaptacji, poprawy stanu technicznego i poprawy bezpieczeństwa ruchu
-  lokalne - do adaptacji
-  kanalizacja - do adaptacji
-  kanalizacja - do adaptacji

## OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

-  położenie w granicach Nadwalańskiego Parku Krajoznawczego
-  położenie w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PL140025 Zamieś Świecie
-  położenie w granicach obszaru zagrożonego powodzią (p=1%) oraz ochrony konserwatorskiej A
-  położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B oraz ochrony archeologicznej W
-  położenie w granicach strefy ochrony ekspozycji C
-  położenie w granicach strefy ochrony archeologicznej W
-  położenie w granicach strefy ochrony archeologicznej W
-  położenie w granicach strefy ochrony archeologicznej W
-  położenie w granicach strefy ochrony archeologicznej W

## TERENY WSKAZYWANE DO PRZEKSZTAŁCEŃ

-  teren porzeczenia szwenta
-  tereny wskazywane do kompleksowej rewitalizacji przestrzennej i społecznej oraz wzmacniania potencjału funkcji mieszkaniowych
-  tereny wskazywane do przekształceń w celu eliminacji funkcji gospodarczych i rozwoju funkcji usługowych lub mieszkaniowych - rozwój w oparciu o m.p.r.p.
-  teren wymagający opracowania szczegółowej koncepcji zagospodarowania, dopuszczającego przekształcenia w kierunku rozwoju funkcji usługowych typowych dla nowoczesnego centrum miasta lub usług podstawowych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych lub funkcji mieszkalnych lub nowoczesnych czuwalności produkcyjnych - rozwój w oparciu o m.p.r.p.
-  teren planowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o pow. sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>)
-  teren osadników - do przekształceń w kierunku terenów usług sportu i rekreacji



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia 29 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

**Dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Sulnowo, gmina Świecie.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia 29 września 2016 r.

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

**Dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Sulnowo, gmina Świecie.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 j.t.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień;
- 5) działalności w zakresie telekomunikacji;
- 6) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja gminnych dróg (budowa lub remont) z zielenią i urządzeniami technicznymi na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa lub remont sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (deszczowej, sanitarnej), finansowanie oświetlenia ulic (placów) oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: Ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), Ustawą Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), Ustawą Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), Ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 j.t.), Ustawą Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.);

- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 3) inwestycje z zakresu budowy dróg publicznych realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.), albo Ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 z późn. zm.);
- 4) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej;
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, fundusze od państw stowarzyszonych z UE, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno – prywatne;
- 3) mogą zostać pobrane zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr 46/15 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Jesionową i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Sulnowo, gmina Świecie.

Plan został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W granicach obszaru objętego planem znalazły się tereny położone w różnych częściach miasta Świecie oraz wsi Sulnowo. Wybór terenów nastąpił w oparciu o złożone przez inwestorów wnioski, potrzebę korekty obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zmianę granic pasa drogi ekspresowej oraz aktualizację ustaleń do obowiązujących wymogów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie, które zostało przyjęte uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r.

Wskazany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu, przyjętym uchwałą nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 86, poz. 1362 z dnia 30 czerwca 2006 r.) zmienionym uchwałą Nr 165/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 118, poz. 1903 z dnia 10 września 2008 r.), uchwałą Nr 286/10 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 79 poz. 929 z dnia 28 kwietnia 2010 r.) i uchwałą nr 304/14 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2014 r. poz. 1184 z dnia 9 kwietnia 2014 r.).

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym,

1. W planie uwzględnione zostały poniższe elementy:

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Planem objęto wybrane tereny o znacznie zróżnicowanym charakterze (usługowe, mieszkaniowe wielorodzinne, jednorodzinne, tereny zieleni, wód, komunikacji, infrastruktury), położone w różnych częściach miasta Świecie i części wsi Sulnowo. Wprowadzone planem zmiany nie ingerują znacząco w istniejący sposób zagospodarowania terenów. Ustalone parametry i zasady zagospodarowania utrzymują w większości

dotychczasowe przeznaczenie terenów, a ustalenia dla projektowanej zabudowy stanowią kontynuację zabudowy występującej w sąsiedztwie.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia zawarte w planie utrzymują istniejącą zabudowę z możliwością jej przekształcenia, chronią zabudowę historyczną oraz wyznaczają parametry dla terenów projektowanej zabudowy. Wprowadzone parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania określono przy uwzględnieniu istniejącego stanu zagospodarowania terenów objętych planem i jego otoczenia. W granicach planu znalazły się tereny głównie o funkcji mieszkaniowo-usługowej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Dla dzielnic zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami zapewniono utrzymanie niskiej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z odpowiednim udziałem zieleni towarzyszącej.

W terenach zabudowy wielorodzinnej z usługami utrzymano wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historycznych oraz do pięciu kondygnacji nadziemnych. Wprowadzone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają równowagę pomiędzy poszczególnymi funkcjami i właściwe funkcjonowanie terenów. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną oraz uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków, co powinno przyczynić się do zapewnienia zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych. W granicach planu nie występują grunty leśne. W północnej części obszaru objętego planem w sąsiedztwie drogi ekspresowej znajdują się grunty klasy III, dla których utrzymano przeznaczenie rolnicze. W granicach planu znalazł się fragment cieklu wodnego oraz tereny z możliwością budowy zbiorników retencyjnych zapewniających odpowiedni odbiór wód opadowych. Ponadto w planie zawarto ustalenia nakazujące przyłączenie budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem znalazły się tereny i obiekty cenne pod względem historycznym. Ustanowiono granice strefy B ochrony historycznego zespołu urbanistycznego miasta oraz wskazano budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Dla wszystkich chronionych elementów (historyczne budynki i strefa ochrony) ustalono w planie zasady ochrony uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zapewniające ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych. Ustalenia planu zapewniają ochronę przed hałasem przez ustanowienie odpowiednich odległości nowej zabudowy od dróg oraz przypisanie odpowiednich tzw. norm hałasowych dla poszczególnych funkcji zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Bezpieczeństwo ludzi i mienia na terenach projektowanej zabudowy zapewniają istniejące i projektowane drogi o parametrach gwarantujących swobodny dojazd dla odpowiednich służb ratunkowych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania terenów sąsiednich plan ustala zasady zabudowy i zagospodarowania terenów z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, tereny zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacji. Ustalone zasady zagospodarowania terenów zapewniają ochronę historycznej części miasta, wskazują tereny rozwoju zabudowy oraz określają minimalny udział powierzchni zieleni towarzyszącej, dzięki czemu pozwalają właściwie wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach planu znalazła się droga krajowa (droga ekspresowa S-5) która może mieć znaczenie dla obronności państwa. Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej w swoim uzgodnieniu stwierdził, że zapisy planu nie wpływają na realizację zadań dotyczących ochrony granicy państwowej i ruchu granicznego.

9) Potrzeba interesu publicznego.

W planie uwzględniono wnioski inwestorów o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, zachowując główne funkcje terenów. Przewidziano tereny zabudowy usług publicznych oraz infrastruktury technicznej obsługującej istniejącą

i projektowaną zabudowę. Utrzymano tereny publiczne ogólnodostępne w postaci parkingów, zieleni, dróg publicznych oraz ciągów pieszo-rowerowych. Plan ustala zasady ochrony obiektów zabytkowych, dzięki czemu zachowane zostaną walory historyczne i krajobrazowe.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, ciepłej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obwieszczeniu z dnia 14.06.2016 r. oraz w ogłoszeniu z dnia 16.06.2016 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.06.2016 r. do 29.07.2016 r. W dniu 14.07.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. W wyznaczonym do dnia 16.08.2016 r. terminie składania uwag do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie procedury planistycznej zapewniono jawność i przejrzystość działań przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczeń na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenia w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy w § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności oraz wynikającą z przepisów odrębnych.

2. Burmistrz Świecia ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku ze złożonymi wnioskami inwestorów, potrzebą zmiany granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zmianą granic pasa drogi ekspresowej S-5 oraz zmianami przepisów w zakresie zawartości planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne ustalono zasady ochrony istniejącej zabudowy zabytkowej, określono parametry umożliwiające przebudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych obiektów, zagwarantowano odpowiedni udział zieleni oraz wydzielono tereny komunikacji i infrastruktury technicznej zapewniającej odpowiednią obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:

- 1) w granicach planu projektuje się nową zabudowę oraz umożliwia przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, tereny istniejącej i projektowanej zabudowy skomunikowane są za pomocą istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) obszar w granicach planu znajduje się w granicach miasta oraz terenach do niego bezpośrednio przyległych (wieś Sulnowo) i jest obsługiwany przez autobusową komunikację miejską;
- 3) ruch pieszy zapewniają chodniki znajdujące się wzdłuż ulic, istniejące i projektowane pieszo-jezdnie oraz ciągi pieszo-rowerowe zlokalizowane w granicach obszaru planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
- 4) planem objęto różne części miasta i wsi Sulnowo, w tym:
  - tereny istniejącej zabudowy, posiadające w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
  - tereny projektowanej zabudowy stanowiące rozbudowę osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na terenach sąsiadujących z istniejącymi drogami publicznymi, wyposażonymi w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz teren projektowanej zabudowy usługowej w sąsiedztwie drogi ekspresowej.
  - tereny istniejącej zabudowy, posiadające w pełni wykształconą zwartą strukturę

funkcjonalno-przestrzenną,

- tereny projektowanej zabudowy stanowiące rozbudowę osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na terenach sąsiadujących z istniejącymi drogami publicznymi, wyposażonymi w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz teren projektowanej zabudowy usługowej w sąsiedztwie drogi ekspresowej.

#### Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Świecie.

Dla obszaru gminy Świecie została podjęta uchwała Nr 358/14 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Załącznikiem do rzeczony uchwały jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Świecie w latach 2010-2014. W ocenie wskazano, że obowiązujące na terenie miasta i gminy plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktualne pod względem funkcji terenów. Analiza wskazuje potrzebę zmian planów w związku ze zmieniającymi się planami inwestycyjnymi oraz dostosowywaniem planów do obowiązujących przepisów. Niniejsza uchwała stanowi realizację wieloletniego programu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Świecie na lata 2015-2017, zawartego w Zarządzeniu Nr 128/15 Burmistrza Świecia z dnia 24 kwietnia 2015 r.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.

W granicach planu nie znajdują się grunty komunalne przeznaczone do sprzedaży. W granicach planu wydzielono teren poszerzenia drogi dojazdowej oznaczony symbolem 59 KDD. Przebudowa drogi będzie wymagała wykupu gruntów przez gminę.

Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Tereny w granicach opracowania objęte są obowiązkiem podatkowym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716 j.t.). Prognozuje się wzrost wpływów podatkowych od gruntów i budynków dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej w północnej części miasta w sąsiedztwie obwodnicy Świecia (droga S-5). Wzrost cen nieruchomości prognozuje się w terenach 34 MW/U, 53 MN/U i 54 MN/U, a w związku z tym możliwość naliczenia opłaty planistycznej. W

pozostałych terenach utrzymano dotychczasową funkcję w związku z czym nie prognozuje się zmiany wartości nieruchomości. Szczegółowa analiza skutków finansowych uchwalenia planu zawarta jest w prognozie sporządzonej do projektu planu w trakcie procedury planistycznej.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ  
  
TADEUSZ POGODA