

**UCHWAŁA NR X/120/2019  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 4 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gościcino - Kolonia w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309) oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 i 1524) oraz na podstawie uchwały nr XIII/123/2015 z dnia 21 października 2015 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gościcino – Kolonia w Gminie Wejherowo, uchwała się co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gościcino – Kolonia w gminie Wejherowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wejherowo Nr XXXIII/331/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gościcino – Kolonia w Gminie Wejherowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 70 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; granice obszaru objętego planem stanowią:

- 1) d północy: fragment drogi krajowej nr 6 na styku miejscowości Gościcino i miasta Wejherowo,
- 2) od wschodu: granica administracyjna gminy Wejherowo z miastem Wejherowo i granica lasu;
- 3) od południa: granica lasu i granica obrębu Gościcino;
- 4) od zachodu: rzeka Gościcina;

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gościcino – Kolonia w Gminie Wejherowo , stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gościcino – Kolonia w Gminie Wejherowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej - to jest na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone:

- 1) tereny komunikacji: numerami od 001 do 021 – ustalenia szczegółowe dla tych terenów zawarto w § 13 niniejszej uchwały;
- 2) tereny pozostałe: numerami od 1 do 50 - ustalenia szczegółowe dla tych terenów zawarto w § 12 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- 4) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) US - tereny sportu i rekreacji;

- 7) ZP- tereny zieleni urządzonej;
- 8) ZD - tereny ogrodów działkowych;
- 9) ZW - tereny zadrzewień;
- 10) WS,Z - tereny wód powierzchniowych i zieleni naturalnej;
- 11) ZL - lasy;
- 12) RO,ZP - tereny upraw ogrodniczych i tereny zieleni urządzonej;
- 13) R - tereny rolnicze;
- 14) KS - teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 15) KK - tereny transportu i urządzeń kolejowych;
- 16) KDGP – tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 17) KDZ – tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
- 18) KDL – tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 19) KDD – tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 20) KDW– tereny dróg wewnętrznych.

4. Uściślenie przeznaczenia terenów, dopuszczalnego zagospodarowania, wskaźników zagospodarowania terenów, zasad kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w kartach terenów w § 12 i w § 13.

5. Położenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii z rysunku planu.

#### **§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie**

- 1) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; do bryły głównej budynku nie zalicza się: dobudowanego garażu, werandy, zadaszeń schodów zewnętrznych, ganku, wykusza, lukarny w konstrukcji dachu itp.;
- 2) obiekty pomocnicze: budynki związane z obsługą funkcji podstawowej takie jak: garaże, budynki gospodarcze, itp. oraz altany i wiaty (z wykluczeniem wiat przystankowych);
- 3) dach płaski: dach o kącie nachylenia połąci do 15 stopni;
- 4) dach stromy: dach o kącie nachylenia połąci powyżej 15 stopni;
- 5) dach symetryczny: dach o połączonych połąciach, pochylonych symetrycznie (o takim samym kącie nachylenia) w stosunku do poziomu; ustalenia dotyczące formy dachów zawarte w karcie danego terenu dotyczą bryły głównej budynku według definicji zawartej w pkt 1;
- 6) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia i przewody: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracji wodnych, podziemne specjalnego znaczenia, miejsca gromadzenia odpadów, odnawialne źródła energii - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi oraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 7) linia rozgraniczająca terenu: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisanymi innym symbolem literowo - cyfrowym;
- 8) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków i obiektów pomocniczych; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i ich zadaszeń) – o głębokości do 1,50m oraz: parkingów, dojazdów, chodników, infrastruktury technicznej, obiektów malej architektury, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajmowaną przez obiekty pomocnicze oraz szklarnie; do powierzchni zabudowy nie zalicza się terenów utwardzonych w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojazdów do budynków;
- 10) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
- 11) rysunek planu: rysunek w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania zostały określone w karcie tego terenu;
- 13) usługi: działalność związana z pracą nieprodukcyjną; do usług zalicza się wszelkiego rodzaju usługi w tym m.in. usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, turystyki, handlu detalicznego, gastronomii, informatyki i działalności pokrewnej, prowadzenie prac badawczo-rozwojowych, administracji publicznej i obrony narodowej, działalności organizacji, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, transportu, handlu, rzemiosła itp., oraz budynki zamieszkania zbiorowego, zakłady obsługi pojazdów, stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 14) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażona w procentach;
- 15) wysokość zabudowy:
- wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, dla masztów telekomunikacyjnych do najwyższego punktu masztu.

## **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i wymagania dotyczące przestrzeni publicznych**

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe:
- dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym, tynk w odcieniach koloru beżowego, szarego, cegłę, kamień (dopuszczona imitacja), drewno (dopuszczona imitacja); wyklucza się kolory jaskrawe; dla budynków zabytkowych i objętych ochroną ustaleniami planu obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
  - dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego oraz jednolity materiał i kolor w obrębie całego budynku; dla budynków zabytkowych i objętych ochroną ustaleniami planu obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
  - dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku.
2. W odniesieniu do określonych w kartach terenów wskaźników zagospodarowania terenów, wysokości budynków i formy dachu dopuszcza się odstępstwa dla:
- objektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych wynikających z technologii;
  - terenów istniejącej zabudowy - to jest zabudowanych w dniu wejścia w życie planu działek budowlanych w następującym zakresie:
    - dla budynków istniejących, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego; przy rozbudowie budynków powodującej zwiększenie stanu istniejącego kubatury o ponad 20%, obowiązuje forma i wysokość jak podano w karcie danego terenu,
    - jeśli wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie i możliwość ich zwiększenia o 10%; jeśli minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż wymagany ustala się możliwość jego zachowania.
3. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno - usługowego oraz maksymalnie dwóch obiektów pomocniczych.
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Na obszarze objętym planem wskazuje się obszary przestrzeni publicznych rozumiane jako ogólnodostępne tereny mające znaczenie dla rozwoju więzi społecznych i budowania tożsamości lokalnej: teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.U,ZP oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 19.US,U - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w kartach tych terenów.

6. W obszarze objętym planem wskazuje się:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.U,ZP - jako teren służący organizacji imprez masowych, ustalenia szczegółowe zawarto w karcie tego terenu;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 19.US,U - jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy oraz teren służący organizacji imprez masowych, ustalenia szczegółowe zawarto w karcie tego terenu.

## **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

### 1. Zasady ochrony przyrody

1) w obszarze objętym planem występują pomniki przyrody:

- a) drzewo - dąb szypułkowy, położony przy ul. Drzewiarza 2, działka ew. nr 829/8 - oznaczony na rysunku planu; pomnik przyrody przyjęty Zarządzeniem Wojewody Gdańskiego nr 25/90 z dnia 02/04/1990 r.; pomnik przyrody ujęty jest również do Gminnej Ewidencji Zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 pkt 3,
  - b) aleja klonowa wzdłuż ul. Drzewiarza - oznaczona na rysunku planu symbolem „6” - pomnik przyrody przyjęty uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XXIX/240/97 z dnia 14.11.1997 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XXI/233/16 z dnia 06.07.2016 r.; dla alei klonowej obowiązują równocześnie ustalenia zawarte w § 7 ust 1, pkt 3,
  - c) dla pomników przyrody i ich bezpośredniego sąsiedztwa obowiązują przepisy je ustanawiające oraz ustala się zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii w odległości do 5m od pnia drzewa (nie dotyczy urządzeń zasilających punkty oświetleniowe);
- 2) południowa część obszaru objętego planem - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują przepisy ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

### 2. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska, przyrody i warunków klimatycznych

1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;

2) dla terenów zieleni ustala się:

- a) dla kształtowania powierzchni biologicznie czynnych, zieleni do zachowania i wprowadzenia, zadrzewień, terenów zieleni naturalnej, nasadzeń drzew należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych, w formie grup drzew i krzewów oraz z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- b) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- c) wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów podano w kartach terenów zawartych w § 12,
- d) ewentualną, konieczną i planowaną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków, to jest poza okresem od 1 marca do 15 października.

### 3. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami

1) ustala się nakazy:

- a) przed zabudową terenu zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych,

- b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakazy:
- a) wprowadzania zmian w rzeźbie terenu, powodujących zmiany w ukształtowaniu terenu działek przyległych,  
b) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
- 3) do wykonania placów postojowych, dojazdów oraz miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej) lub półprzepuszczalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### 4. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

- 1) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań nisko emisyjnych i ekologicznych;
- 2) w zakresie ochrony wód ustala się:
- a) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia cieków oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych,  
b) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów, placów i parkingów zgodnie z zasadami podanymi w ust.6 pkt 3;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:
- a) ochrona przed hałasem i wibracjami wzdłuż drogi krajowej nr 6:
- pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi zabezpieczyć przed hałasem i wibracjami poprzez zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość, w szczególności hałas i drgania (wibracje), zgodnie z wymogami przepisów budowlanych,
  - w przypadku zlokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 6, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych,
- b) ochrona przed hałasem i wibracjami wzdłuż linii kolejowej nr 202: budynki oraz pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi zabezpieczyć przed hałasem i oddziaływaniem dynamicznym tej linii poprzez zastosowanie środków technicznych zmniejszających te uciążliwości, zgodnie z wymogami przepisów budowlanych,
- c) dla innych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w oddziaływaniach akustycznych zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak ustalono w karcie danego terenu;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 5. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi

- 1) zakaz lokalizowania:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego,  
b) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,  
c) odnawialnych źródeł energii:
- otrzymanej z biomasy oraz z biopłynów,
  - wykorzystujących energię wiatru umieszczonych na maszcie i wyposażonych w śmigło lub pionową turbinę (nie dotyczy urządzeń zasilających punkty oświetleniowe);
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć, zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;

- 3) obowiązuje nakaz stosowania w realizacji obiektów i prowadzonej działalności rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
- 4) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z tej działalności;
- 6) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w § 12 niniejszej uchwały.

#### 6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

##### 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) dla ludności z obszaru opracowania zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,
- c) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić zaopatrzenie wodne do gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

##### 2) w zakresie odprowadzenia:

- a) ścieki bytowe i przemysłowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) etapowo, to jest do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
  - odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty podłączyć do sieci a zbiorniki bezwzględnie zasypać,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem że powierzchnia działki budowlanej wynosi minimum 1500 m<sup>2</sup> i działka budowlana lub jej część nie są położone w obszarze zagrożonym powodzią ani podtopieniami;

##### 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) z dachów budynków wody odprowadzać wyłącznie na teren działki budowlanej: bezpośrednio na powierzchnię terenu, do podziemnych urządzeń retencyjnych, retencyjno – rozsączających lub innych systemów magazynowania wody; ustala się:
  - wymóg retencjonowania wód z minimum 50% powierzchni dachu,
  - zakaz spływu wód na przyległe działki budowlane i tereny,
- b) z dojazdów, miejsc postojowych i parkingów wody odprowadzać na teren działki budowlanej lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny: bezpośrednio na powierzchnię terenu i/lub do urządzeń podziemnych retencyjnych lub retencyjno – rozsączających lub do innych systemów magazynowania wody; ustala się:
  - oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz spływu wód na sąsiednie działki budowlane i tereny,
- c) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych wody odprowadzać: do sieci kanalizacji deszczowej, na teren danej drogi lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z innych terenów do systemu odwodnienia terenu 001.KDGP - drogi krajowej nr 6,
- e) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z innych terenów na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających przez innych inwestorów,

- f) z ciągów pieszych i rowerowych wody odprowadzać w obrębie danego terenu;
- 4) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o:
- a) istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
  - b) odnawialne źródła energii o mocy określonej w karcie danego terenu, według wymogów podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c;
- 5) w zakresie zasilania w gaz: zasilanie z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (z butli i zbiorników);
- 6) w zakresie zasilania w ciepło: stosować nisko emisyjne, bez emisyjne oraz odnawialne źródła energii;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Wejherowo.

7. Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: północna część obszaru objętego planem - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach planowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110.

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze objętym planem znajduje się zespół zabytkowy wpisany do Rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego - numer rejestru zabytków województwa pomorskiego 1046 (numer dawnego rejestru zabytków 899), data wpisu do rejestru zabytków 28.12.1983 r. - w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) zespół domków robotniczych: ul. Drzewiarza 23 - 45 oraz 30 - 48 (obecnie numery 23,25,26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34) na dawnych działkach ewidencyjnych nr 189/4 i 190/2 obręb Gościcino, numer rejestru zabytków województwa pomorskiego 1046 (numer dawnego rejestru 899), data wpisu do rejestru zabytków 28.12.1983 - w granicach oznaczonych na rysunku planu - domki robotnicze objęte wpisem oznaczono na rysunku planu symbolem "a"; aleję klonową oznaczoną na rysunku planu symbolem „b”;
- 2) zespół obejmuje się strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej - w granicach oznaczonych na rysunku planu; ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają układ i struktura historycznego zespołu domków robotniczych, w tym: budynki wpisane do rejestru zabytków, układ komunikacyjny w postaci ulicy pomiędzy budynkami oraz zieleń związana z historycznym zagospodarowaniem terenu w tym aleja klonowa wzdłuż ulicy Drzewiarza - oznaczona na rysunku symbolem "b"; w obrębie ww. terenu wszelkie formy zagospodarowania terenu winny nawiązywać do form historycznych i harmonizować z historyczną zabudową zespołu; w strefie ustala się zakaz sytuowania masztów telekomunikacyjnych i masztów telefonii komórkowej;
- 3) dla alei klonowej wzdłuż ulicy Drzewiarza, oznaczonej na rysunku symbolem "b", dodatkowo ustala się:
  - a) ochronę drzew - zakaz wycinki z dopuszczeniem cięć sanitarnych,
  - b) ochronę historycznej formy drogi i jej nawierzchni - dopuszcza się prowadzenie jezdni i chodników w jednej płaszczyźnie oraz stosowanie nawierzchni historycznych w tym bruku kamiennego,
  - c) działania inwestycyjne i budowlane w obrębie ww. elementów objętych ochroną wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) wszelkie działania w obrębie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ):

#### 1) wykaz obiektów:

- a) willa Brandta, ul. Drzewiarza 2, działka ew. nr 829/8 - oznaczona na rysunku planu symbolem „1”;
- b) starodrzew przy willi Brandta, ul. Drzewiarza 2, na działce ew. nr 829/8, w tym pomnik przyrody - dąb szypułkowy - rejon występowania starodrzewu oznaczony na rysunku planu symbolem „2”;
- c) willa dyrektora Gościcińskiej Fabryki Krzesel, ul. Fabryczna 5 - oznaczona na rysunku planu symbolem „3”;
- d) starodrzew, mała architektura - kute balustrady, schody terenowe na działce ew. nr 819/1 przy willi dyrektora Gościcińskiej Fabryki Krzesel - oznaczone na rysunku planu symbolem "4", szpaler lipowy wzdłuż ulicy Fabrycznej na działkach ew. nr 819/1 i 819/2 - oznaczony na rysunku planu symbolem "6",

e) budynek mieszkalny pracowników kolei żelaznej, ul.Fabryczna 2, na działce ew. nr 815 - oznaczony na rysunku planu symbolem „5” ;

2) dla budynków ustala się:

a) wymóg ochrony historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,

b) nakaz stosowania materiałów historycznie uwarunkowanych;

c) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków; dopuszcza się modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych,

d) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię słońca i wiatru na budynkach,

e) dla otoczenia budynków - to jest terenu działki budowlanej, na której znajdują się budynki, ustala się:

- nakaz zachowania i rewitalizacji zieleni (drzew i krzewów) związanych z budynkami; w razie koniecznej ze względów sanitarnych wycinki drzew obowiązuje zasada kompensacji; nowe nasadzenia z gatunków szlachetnych, dostosowane gatunkowo do historycznej zieleni,

- zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących oraz dominant architektonicznych na działkach, na których zlokalizowane są budynki;

- zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię słońca i wiatru na działkach, na których zlokalizowane są budynki,

f) działania inwestycyjne i budowlane w obrębie ww. elementów objętych ochroną wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) dla starodrzewu przy willi Brandta, o którym mowa w pkt.1 lit. b, dla starodrzewu, szpaleru lipowego wzdłuż ul.Fabrycznej i małej architektury przy willi dyrektora Gościńskiego Fabryki Krzesel, o których mowa w pkt 1 lit. d) ustala się:

a) ochronę starodrzewu, szpaleru lipowego - zakaz wycinki z dopuszczeniem cięć sanitarnych,

b) ochronę małej architektury - ochronę historycznej formy i detalu, historycznego materiału i historycznej kolorystyki chronionych obiektów małej architektury,

c) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię słońca i wiatru na obiektach i na działkach, na których zlokalizowane są obiekty wymienione w pkt. 1 lit. b i lit. d,

d) działania inwestycyjne i budowlane w obrębie ww. elementów objętych ochroną wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

e) dla pomnika przyrody wymienionego w pkt 1 lit b obowiązują również ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt 1 lit c;

3. W obszarze objętym planem występują budynki i zespoły o walorach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu;

1) wykaz budynków:

a) budynek mieszkalny, ul.Drzewiarza 15, na działce ew. nr 870/34,

b) budynek mieszkalny, ul.Drzewiarza 17,na działce ew. nr 870/33,

c) budynek mieszkalny ul.Drzewiarza 19, na działce ew.nr 870/32;

2) dla budynków wymienionych w pkt 1) oraz ich otoczenia (działek, na których się znajdują) ustala się:

a) nakaz ochrony historycznych proporcji bryły i historycznego kształtu dachu oraz zachowanego detalu architektonicznego,

b) zakaz:

- nadbudowy budynków,



- lokalizacji elementów dysharmonizujących, dominant architektonicznych na działkach, na których zlokalizowane są budynki,

c) dopuszcza się:

- modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych,
- rozbudowę tylnej części budynku,
- okna połaciowe w dachu,

d) ustala się następujące zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii:

- zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię słońca i wiatru na budynkach i w odległości do 5m od budynków,
- dopuszcza się montaż odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca na powierzchni działki w odległości większej niż 5m od budynków - wyłącznie na tyłach posesji (działki), tak aby nie przysłaniały ekspozycji zabytkowych obiektów np. z głównych ciągów widokowych (dróg);

3) w obszarze objętym planem znajduje się zespół o wartościach historyczno -kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu: zespół willi dyrektora Gościocińskiej Fabryki Krzesel - w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „7”; w którym znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w GEZ; dla zespołu ustala się:

- a) zakaz lokalizacji naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej (nie dotyczy oświetlenia),
- b) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół,
- c) dopuszcza się nowe nasadzenia drzew na całym terenie działki, w tym także na parkingach;

4) w obszarze objętym planem znajduje się zespołów o wartościach historyczno - kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu - zespół willi Brandta, działka nr 829/8 - w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „8”, w którym znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w GEZ; dla zespołu ustala się:

- a) zachowanie istniejącego drzewostanu - z dopuszczeniem cięć sanitarnych,
- b) zakaz lokalizacji naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej (nie dotyczy oświetlenia),
- c) dopuszcza się nowe nasadzenia drzew na całym terenie działki,

d) ustala się wymóg nasadzeń drzew na parkingach w ilości minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

5) w obszarze objętym planem, na działce ew.nr 842 występuje krzyż z terenem wydzielonym ogrodzeniem o walorach historyczno - kulturowym, objęty ochroną ustaleniami planu; ustala się ochronę lokalizacji krzyża - w przypadku kolizji z funkcją podstawową terenu przyległego dopuszcza się przesunięcie krzyża do 5m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL.

4. W obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu domków robotniczych, o którym mowa w ust.1 - w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem **OK**; w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 5 kart terenów zawartych w § 12 i w § 13.

5. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony ekspozycji zespołu domków robotniczych, o którym mowa w ust.1 - w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**; w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 4 kart terenów zawartych w § 12 i w § 13.

6. W obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczoną na rysunku planu; dla strefy ustala się: zainwestowanie wymagające prowadzenia prac ziemnych naruszających strukturę gruntu wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. System komunikacyjny w obszarze objętym planem tworzą drogi publiczne:

1) droga krajowa nr 6 - ul. Lęborska, oznaczona na rysunku planu symbolem 001.KDGP; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie terenu w § 13 ust.1;

2) drogi gminne:

- a) ul.Drzewiarza i ul.Południowa - oznaczone na rysunku planu symbolem 003.KDL; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie terenu w § 13 ust.2,
- b) ul.Kazimierza Grubby - oznaczona na rysunku planu symbolem 002.KDZ; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie terenu w § 13 ust.2,
- c) ul.Robakowska - oznaczona na rysunku planu symbolem 004.KDL, fragment ul. Południowej - oznaczony na rysunku planu symbolem 005.KDL, ul.Żwirowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 006.KDL; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy zawarto w kartach tych terenów w § 13 ust.3,
- d) ul.Fabryczna - oznaczona na rysunku planu symbolem 007.KDD, ul.Jana Pawła II - oznaczona na rysunku planu symbolem 008.KDD, ul.Strażacka - oznaczona na rysunku planu symbolem 009.KDD; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy zawarto w kartach tych terenów w § 14 ust.4.

2. System dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 010.KDW do 021.KDW; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy zawarto w kartach tych terenów w § 13 ust.5 - ust.8.

3. Ustala się dojazdy do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według zasad podanych w kartach terenów w § 12.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkania w budynku usługowym: minimum 2 mp na jedno mieszkanie;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 mp na jedno mieszkanie;
- 3) usługi w budynki mieszkalnym jednorodzinnym: minimum 1 mp na jedną usługę;
- 4) usługi:
  - a) usługi handlu: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
  - b) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary itp.): minimum 2 mp na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
  - c) przedszkola, świetlice: minimum 2 mp na jeden oddział oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych,
  - d) gabinety lekarskie: minimum 1 mp na jeden gabinet,
  - e) inne usługi: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych,
  - f) obiekty sportu i rekreacji: minimum 5 mp na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu oraz minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
  - g) tereny infrastruktury technicznej: wskaźnik dowolny;
- 5) działki w ogrodach działkowych i działki ogrodnicze: minimum 1 mp na 3 działki;
- 6) tereny zieleni urządzonej: wskaźnik dowolny;
- 7) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych wg wskaźników podanych w pkt.3 - 6 należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, według następujących wskaźników:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 1 do 10,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 11 do 20,
  - c) 10% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;
- 7) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych uwzględnić:
  - a) dla budynków rozbudowywanych łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
  - b) obliczoną liczbę miejsc postojowych zaokrąglić w górę;

8) wymagane według powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu, w garażu, wiacie - w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej objętej inwestycją: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

6. W obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielenie działek dla dojazdów (ciągów komunikacyjnych) według następujących zasad (ustalenie nie dotyczy terenów lasów -ZL, terenów zadrzewień - ZW, wód powierzchniowych i zieleni naturalnej - WS,Z):

- 1) przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielonej działki musi wynosić minimum 8 m; dojazdy projektować jako przelotowe - połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi lub zakończone placem do zawracania o wymiarach minimum 12,50m x 12,50m;
- 2) przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielenia działki minimum 10m; dojazdy projektować jako przelotowe - połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi, lub zakończone placem do zawracania o wymiarach minimum 15m x 15m;
- 3) w terenach wydzielanych działek dla dojazdów dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielone dojazdy mogą być urządzone jako ciągi pieszo-jezdne bez wydzielania jezdni.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustala się następujące zasady realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 2) dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej podano w pkt 1 kart terenów.

2. Systemy zaopatrzenia w wodę:

- 1) w obszarze objętym planem występują sieci wodociągowe i urządzenia techniczne związane z zaopatrzeniem w wodę; ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń technicznych zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1;
- 2) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego dla ludności z obszaru opracowania zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
- 3) dla obszaru objętego planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. System odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) w obszarze objętym planem występują sieci kanalizacji sanitarnej i urządzenia techniczne związane z odprowadzeniem ścieków;
- 2) ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń technicznych odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1.

4. System odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) w obszarze objętym planem występują sieci kanalizacji deszczowej i urządzenia techniczne związane z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych;
- 2) w obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz urządzeń i budowli gromadzenia i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1.

5. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy sieci gazowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1;
- 2) dla sieci gazowych obowiązują strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. System zaopatrzenia w ciepło: w obszarze objętym planem nie występuje sieć ciepłownicza; dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1.

#### 7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) w obszarze objętym planem występują sieci i urządzenia techniczne zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1 oraz z uwzględnieniem następujących wymogów:
  - a) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych w porozumieniu z zarządcą sieci,
  - b) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi w porozumieniu z właścicielem sieci,
  - c) dopuszcza się usytuowanie stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; usytuowanie stacji transformatorowych przy granicy z drogą - za zgodą zarządcy lub właściciela drogi.

#### 8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

- 1) w obszarze objętym planem występują sieci i urządzenia telekomunikacyjne i teletechniczne;
- 2) ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1;
- 3) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przewidzianych pod drogi wewnętrzne lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę – w terenach dojazdów lub wzdłuż granic działek;
- 4) przy lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej i ocenie jej oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 5) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.
2. W obszarze objętym planem nie występują udokumentowane obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.
4. W obszarze objętym planem występują:
  - 1) rzeka Gościcina – stanowiąca wody publiczne, zaliczone do śródlądowych wód powierzchniowych istotnych dla regulacji stosunków wodnych dla potrzeb rolnictwa;
  - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gościciny:
    - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1,
    - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2;
  - 3) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3;
  - 4) tereny zagrożone podtopieniami;
  - 5) ciek wodny;
  - 6) tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

- 7) tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu i ich strefy ochronne;
- 8) ustalenia dla ww. obszarów i terenów podano w kartach terenów zawartych w § 12 i w § 13.

#### **§ 11. W obszarze objętym planem występują:**

- 1) tereny przeznaczone na realizację ponadlokalnych celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 001.KDGP, 44.KK,KS,U i 44.KK/003.KDL;
- 2) tereny przeznaczone na realizację lokalnych celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 003.KDL, 002.KDZ, 004.KDL, 005.KDL, 006.KDL, 007.KDD, 008.KDD, 009.KDD, 2.KS,U, 7.U,ZP, 19.US,U, 20.KS;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych w innych terenach.

#### **§ 12. 1. KARTA TERENU: 1.KS,U (POWIERZCHNIA OK. 0,373 HA);**

##### 1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny obsługi komunikacji samochodowej (parking, przystanek komunikacji autobusowej, węzeł integracyjny, itp), tereny zabudowy usługowej - w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną - związanymi z użytkowaniem terenu,

##### b) dopuszcza się:

- kioski,
- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem odnawialnych źródeł energii podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,

##### c) wyklucza się:

- mieszkanie w budynku usługowym,
- stacje paliw,
- obiekty pomocnicze;

##### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

##### 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

##### 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

##### 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

##### 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDGP i 38.WS,Z - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 44.KK,KS,U - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 300 m<sup>2</sup>,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 1,10,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,

- e) usytuowanie budynków: dowolne,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 12 m, dach dowolny,
  - kioski: wysokość do 4m, dach dowolny,
  - obiekty pomocnicze, kioski: wysokość do 5 m, dach dowolny,
  - maszty telefonii komórkowej, słupy, maszty: wysokość dowolna;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 44.KK,KS,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
- b) w terenie 38.WS,Z występuje rzeka Gościcina stanowiąca śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
- zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3m od górnej krawędzi skarpy,
  - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do terenu 38.WS,Z na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciąg komunikacyjny, który umożliwi dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- c) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- d) ochrona przed hałasem i wibracjami: zgodnie z § 6 ust.4 pkt 3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 001.KDGP, ustala się jeden wjazd na teren,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 14 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dla działek ew. nr 1156, 1157, 1158: 0%,

b) dla działek pozostałych: 30%.

## 2. KARTA TERENU: 2.KS, U (POWIERZCHNIA OK. 0,54 HA);

### 1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obsługi komunikacji samochodowej (parking, przystanek komunikacji autobusowej, węzeł integracyjny, itp.), tereny zabudowy usługowej - wyłącznie usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> i usługi gastronomii, wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenu,

b) dopuszcza się:

- kioski,

- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem,

c) wyklucza się:

- mieszkanie w budynku usługowym,

- stacje paliw,

- obiekty pomocnicze;

### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

### 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

### 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

### 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

### 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m i 10m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL, w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDD - jak na rysunku planu; od linii rozgraniczającej z terenami: 4.U,MW, 39.WS,Z, 44.KK,KS.U - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 100 m<sup>2</sup>,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,80, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,50,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,

e) usytuowanie budynków: dowolne,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m; dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni, dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dach płaski,

- kioski: wysokość do 4m, dach dowolny,

- maszty telefonii komórkowej, słupy , maszty inne: wysokość dowolna;

- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 44.KK,KS,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
  - b) w terenie 39.WS,Z występuje rzeka Gościcina stanowiąca śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
    - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
    - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3m od górnej krawędzi skarpy,
    - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do terenu 39.WS,Z na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
  - c) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
  - d) działki nr 813/2, 814/2, 815 stanowią tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu,
  - e) ochrona przed hałasem i wibracjami: zgodnie z § 6 ust.4 pkt 3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL oraz 007.KDD,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30 %.

### 3. KARTA TERENU: 3.KS,U (POWIERZCHNIA OK. 0,26 HA);

- 1) przeznaczenie terenu:



- a) tereny obsługi komunikacji samochodowej - parking, tereny zabudowy usługowej - wyłącznie usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> i usługi gastronomiczne, wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną - związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się
- kioski,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem,
- c) wyklucza się:
- mieszkanie w budynku usługowym,
  - stacje paliw,
  - obiekty pomocnicze,
  - sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- c) ustala się wymóg nasadzeń drzew na parkingach w ilości minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w obrębie zespołu o walorach historyczno - kulturowych objętego ochroną ustaleniemi planu - w zespole willei dyrektora Gościcińskiej Fabryki Krzesseł, ul.Fabryczna 5, oznaczonym na rysunku planu symbolem "7"- obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3 pkt 3,
- b) w terenie występuje chroniona zieleń wysoka - szpaler lipowy, oznaczony na rysunku planu symbolem "6"- obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 pkt 3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy:
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL, w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oraz 007.KDD - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 5.U,ZP i 6.ZP- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 300 m<sup>2</sup>,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,80, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,50,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- e) usytuowanie budynków: dowolne,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni, dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dach płaski,

- kioski: wysokość do 4m, dach dowolny,
- maszty telefonii komórkowej, słupy, maszty: wysokość dowolna;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) w strefach położonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV - oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii,
- b) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- c) w południowej części terenu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- d) ochrona przed hałasem i wibracjami: zgodnie z § 6 ust.4 pkt 3;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zgodnie z pkt. 9,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyklucza się dalsze podziały geodezyjne;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL oraz 007.KDD,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**4. KARTA TERENU: 4.U,MW (POWIERZCHNIA OK. 0,13 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyłącznie istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny na działce ew. nr 815, wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;
- c) wyklucza się:
  - obiekty pomocnicze (dopuszcza się zachowanie obiektów istniejących),
  - usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - stacje paliw;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
  - b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:  
w terenie występuje budynek zabytkowy - budynek mieszkalny pracowników kolei żelaznej, ul.Farbryczna 2, działka ew. nr 815 - oznaczony na rysunku planu symbolem „5” - dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 pkt 2;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 2.KS,U - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,80, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,50,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - tereny zabudowy usługowej: 20%,
    - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 20%, nie mniej niż 30 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,
  - e) usytuowanie budynków:
    - budynki sytuować najdłuższym bokiem i kalenicą równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 007.KDD z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
    - dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,50m od tej granicy,
  - g) forma i wysokość zabudowy:
    - budynki: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10m, dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
    - maszty telefonii komórkowej, słupy i maszty inne: wysokość dowolna;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
  - b) działka nr 815 stanowi tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu,
  - c) ochrona przed hałasem i wibracjami: zgodnie z § 6 ust.4 pkt 3 lit c;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 10 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 600 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 007.KDD,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

#### **5. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 5.U,ZP (POWIERZCHNIA OK. 0,22 HA);**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny zabudowy usługowej i tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenu,
  - b) dopuszcza się:
    - jedno mieszkanie w budynku usługowym,
    - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
    - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
  - c) wyklucza się:
    - obiekty pomocnicze,
    - maszty telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
  - b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów rekreacyjno - sportowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w terenie występuje zabytkowy budynek - willa dyrektora Gościcińskiej Fabryki Krzesień, ul.Fabryczna 5 - oznaczony na rysunku planu symbolem „3”, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 pkt 2,
  - b) w terenie występuje zabytkowy starodrzew i mała architektura przy willi dyrektora Gościcińskiej Fabryki Krzesień, ul.Fabryczna 5 - oznaczone na rysunku planu symbolem „4”, oraz szpaler lipowy, oznaczony na rysunku planu symbolem "6" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 pkt 3,
  - c) teren położony jest w obrębie zespołu o walorach historyczno - kulturowych objętego ochroną ustaleniami planu - w zespole willi dyrektora Gościcińskiej Fabryki Krzesień, ul.Fabryczna 5, oznaczonym na rysunku planu symbolem "7"- obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3 pkt 3;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,25,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - e) usytuowanie budynków: budynek zabytkowy - jak w stanie istniejącym, budynek projektowany kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej z terenem 6.ZP,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - budynek zabytkowy - jak w stanie istniejącym,
    - budynek projektowany: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 8m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 35° do 45°, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, dla budynku o jednej kondygnacji dopuszcza się dach płaski, poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu,
    - słupy i maszty: wysokość do 10m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązują zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
  - b) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
  - c) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
  - d) w strefach położonych wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 600 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,50m od tej granicy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 007.KDD,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

## **6. KARTA TERENU: 6.ZP (POWIERZCHNIA OK. 0,93 HA);**

### 1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,

b) dopuszcza się:

- zbiorniki wód opadowych i roztopowych,

- inną infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,

c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

### 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

### 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

### 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

### 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%,

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy;

- maszty telefonii komórkowej, słupy i maszty inne: wysokość dowolna;

### 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,

b) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,

- c) w terenie 40.WS,Z występuje rzeka Gościcina, która stanowi śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
- zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
  - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do terenu 40.WS,Z na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- d) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
  - b) szerokość frontu działki minimum 10m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1500 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: dowolne,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

## **7. KARTA TERENU: 7.U,ZP (POWIERZCHNIA OK. 0,80 HA);**

### **1) przeznaczenie terenu:**

- a) tereny zabudowy usługowej - wyłącznie usługi administracji, kultury, sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu; teren wskazuje się jako teren przeznaczony do organizacji imprez masowych oraz jako obszar przestrzeni publicznych,
- b) dopuszcza się:
  - obiekty pomocnicze,
  - jedno mieszkanie w budynku usługowym,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
- c) wyklucza się: maszty telefonii komórkowej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
  - b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,
  - b) w terenie występuje pomnik przyrody - drzewo, dąb szypułkowy oznaczony na rysunku planu, dla drzewa obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1, pkt 1, lit c,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w terenie występuje budynek zabytkowy: willa Brandta, ul. Drzewiarza 2, na działce ew. nr 829/8 - oznaczony na rysunku planu symbolem „1”; dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 pkt 2,
  - b) w terenie występuje starodrzew - w rejonie oznaczonym na rysunku planu symbolem „2”; dla starodrzewu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 pkt 3,
  - c) działka nr 829/8, na której znajduje się budynek zabytkowy - willa Brandta i starodrzew stanowi zespół o wartościach historyczno - kulturowych, objęty ochroną ustaleniami planu; dla zespołu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3 pkt 4;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zgodnie z pkt 2 karty terenu,
  - b) ustala się pielęgnację i ochronę istniejących drzew (z dopuszczeniem cięć sanitarnych) oraz uzupełnienie nasadzeń w oparciu o przekazy historyczne,
  - c) dopuszcza się tymczasowe obiekty handlowo - usługowe,
  - d) w urządzeniu terenu uwzględnić elementy zagospodarowania terenu o podobnym wyrazie plastycznym i materiale,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 7,5 %,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna do 0,13,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, w tym powierzchnia zadrzewiona winna stanowić minimum połowę tego terenu,
  - e) usytuowanie budynków: dowolne,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - budynek zabytkowy - willa Brandta: jak w stanie istniejącym,
    - budynki projektowane:
      - usługowe: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 9m, poziom posadowienia parteru do 0,30 m nad poziomem terenu, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe,
      - obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 5 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe,



- słupy i maszty: wysokość do 10m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- b) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- c) w terenie 40.WS,Z występuje rzeka Gościcina, która stanowi śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
  - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
  - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do terenu 40.WS,Z na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- d) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 lit a karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: dowolna,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane; zakaz nie dotyczy:

- a) ustaleń podanych w pkt 8,
- b) działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

**8. KARTA TERENU: 8.MU (POWIERZCHNIA OK. 1,55 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej - w dowolnych proporcjach pomiędzy funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
- obiekty pomocnicze,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
- c) wyklucza się:
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>,
  - zakłady obsługi i naprawy samochodów,
  - stacje paliw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5 i 7,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL oraz wzdłuż ściany istniejącego budynku, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDD oraz wzdłuż ściany istniejącego budynku, w odległości 4m i 10m od linii rozgraniczającej z terenem 7.U,ZP, od linii rozgraniczającej z terenem 40.WS,Z - jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 60% ale nie mniej niż 30 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej: 60%,
- e) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne wielorodzinne i budynki usługowe: budynki wolnostojące, 1, 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 12 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru minimum 1m nad poziomem terenu,

- budynki mieszkalne jednorodzinne: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru minimum 1m nad poziomem terenu,
- obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 6m, wyklucza się kondygnację podziemną, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru minimum 1,00 m nad poziomem terenu,
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna,
- słupy i maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- b) w terenie 40.WS,Z występuje rzeka Gościcina, która stanowi śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymagania:
  - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
  - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do terenu 40.WS,Z na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- c) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1200 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1000 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa usługowa 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL i 008.KDD,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 9 ust.4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dla działek ew. nr 830/1, 830/5, 830/6: 0%,

b) dla działek pozostałych: 30%.

#### **9. KARTA TERENU: 9.MW (POWIERZCHNIA OK. 0,61 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,

b) dopuszcza się:

- obiekty pomocnicze,

- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,

- wydzielenie działek dla dojazdów zgodnie z zasadami podanymi w § 8 ust.6,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust 1,2,3,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczy;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 10.MW,MN, 26.ZW oraz od strony północno - zachodniej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 1,00, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,80,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%, nie mniej niż 30 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,

e) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: budynki wolnostojące, 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10m, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
- obiekty pomocnicze: wysokość do 4m, wyklucza się kondygnację podziemną, dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu,
- maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,
- słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zgodnie z pkt.9 lit. b,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

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

- a) na części terenu występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak oznaczono na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:

- należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,
- w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,
- przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),
- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołkowej wysoczyzny na te tereny,
- w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
- realizacja obiektów budowlanych wymaga:

- ustalenia technicznych warunków posadowienia obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,

--przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczenia skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL i 009. KDD,

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10.MN,MW (POWIERZCHNIA OK. 1,00 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną –związanymi z użytkowaniem terenu,

b) dopuszcza się:

- obiekty pomocnicze,

- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 9.MW i 26.ZW - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,30,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: minimalna 0,00, maksymalna 1,00, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,80,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 30 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,
- e) usytuowanie budynków:
- budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 009.KDW z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne:
    - jednorodzinne: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu,
    - wielorodzinne: budynki wolnostojące, 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10m, dach płaski, dach stromy dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
  - obiekty pomocnicze: wysokość do 6m, wyklucza się kondygnację podziemną, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 5 m,
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 lit b karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
- 9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na części terenu występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak oznaczono na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:

- należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,
- w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,
- przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),
- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołkowej wysoczyzny na te tereny,
- w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
- realizacja obiektów budowlanych wymaga:
  - ustalenia technicznych warunków posadowienia obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,
  - przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczenia skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogową: z drogi publicznej 009.KDD,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) dla działek ew. nr 870/11, 870/12, 870/1, 879/8, 879/9: 0%,
- b) dla działek pozostałych: 30%.

**11. KARTA TERENU: 11.MU (POWIERZCHNIA OK. 1,96 HA);**

1) przeznaczenie terenu:



- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - w dowolnych proporcjach pomiędzy tymi funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
- obiekty pomocnicze,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
- c) wyklucza się:
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - zakłady obsługi i naprawy samochodów,
  - stacje paliw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) zachowanie istniejących drzew z dopuszczeniem cięć sanitarnych,
- c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
- b) w terenie występują budynki o walorach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu - oznaczone na rysunku planu, dla budynków i ich otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL oraz wzdłuż ścian istniejących budynków, w odległości 4m, 6m i 13 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD - jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 0,80, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,50;
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 40%, nie mniej niż 30 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,
  - teren zabudowy usługowej: 40%,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 60%,
- e) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od tej granicy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne i budynki usługowe: budynki wolnostojące, 1, 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 20 stopni do 25 stopni ze ścianką kolankową, lub 40 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
- budynki mieszkalne jednorodzinne: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
- obiekty pomocnicze: wysokość do 4m, wyklucza się kondygnację podziemną, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
- maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
- słupy, maszty inne: wysokość do 12 m,

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: dowolna,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1000 m<sup>2</sup>,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 800 m<sup>2</sup>,
- zabudowa usługowa 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,

b) na części terenu występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak oznaczono na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:

- należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,
- w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,
- przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),
- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołki wysoczyzny na te tereny,

- w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
- realizacja obiektów budowlanych wymaga:
  - ustalenia technicznych warunków posadowienie obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,
  - przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczania skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogową: z drogi publicznej 003.KDL i 009.KDD,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12.MU (POWIERZCHNIA OK. 1,53 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej - w dowolnych proporcjach między funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
  - obiekty pomocnicze,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
- c) wyklucza się:
  - usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - zakłady obsługi i naprawy samochodów,
  - stacje paliw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- c) wzdłuż południowego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL występuje aleja klonowa
  - oznaczona na rysunku planu symbolem "b", aleja stanowi pomnik przyrody, dla pomnika przyrody i jego bezpośredniego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt.1 lit c;

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

- a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
- b) w terenie znajduje się obiekt zabytkowy - krzyż, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3 pkt.5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL oraz wzdłuż ścian istniejących budynków, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDD i 42.RO,ZP, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 34.R, od linii rozgraniczającej z terenem 33.R - jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej: 25%,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 20%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 0,40,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 0,30;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 40%, nie mniej niż 30 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,
  - teren zabudowy usługowej: 40%,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 60%,
- e) usytuowanie budynków:
  - budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- f) forma i wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne wielorodzinne i budynki usługowe: budynki wolnostojące, 1, 2 kondygnacje nadziemne, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 20 stopni do 25 stopni ze ścianką kolankową, lub 40 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
  - budynki mieszkalne jednorodzinne: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,

- obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 4m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
- maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,
- słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- b) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

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

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1000 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 800 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa usługowa 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL i 008.KDD,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**13. KARTA TERENU: 13.MU (POWIERZCHNIA OK. 1,07 HA); 14.MU (POWIERZCHNIA OK. 1,11 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej - w dowolnych proporcjach pomiędzy tymi funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:

- odnawialne źródła energii o mocy do 10 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,

c) wyklucza się:

- obiekty pomocnicze,
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50m<sup>2</sup>,
- zakłady obsługi i naprawy samochodów,
- stacje paliw,
- maszty telefonii komórkowej,
- inne słupy i maszty z dopuszczeniem słupów oświetleniowych,
- lokalizację nowych budynków,
- sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) wzdłuż drogi 003.KDL (ul. Drzewiarza) występuje pomnik przyrody - aleja klonowa, dla pomnika przyrody i jego bezpośredniego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.1 pkt.1 lit c,
- c) zachowanie istniejących drzew z dopuszczeniem cięć sanitarnych,
- d) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

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

- a) tereny 13.MU i 14.MU położone są w zespole domków robotniczych, wpisanym do Rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej; dla zespołu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1,
- b) teren 13.MU: w terenie znajduje się 6 domków robotniczych wpisanych do Rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego - domki oznaczono na rysunku planu symbolem "a"; dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1,
- c) teren 14.MU: w terenie znajduje się 5 domków robotniczych wpisanych do Rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego - domki oznaczono na rysunku planu symbolem "a"; dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: wokół ścian istniejących budynków - jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: jak w stanie istniejącym,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna jak w stanie istniejącym,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- e) usytuowanie budynków: jak w stanie istniejącym,
- f) forma i wysokość zabudowy:

- zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1,
- słupy oświetleniowe: wysokość do 6m,
- g) teren 13.MU: wzdłuż linii rozgraniczającej z teren 43.RO,ZP dopuszcza się przebieg ciągu pieszo - jezdnego, o nawierzchni wyłącznie półprzepuszczalnej (żwirowej lub kamiennej - brukowanej); dopuszcza się dojazd tym ciągiem do terenów 13.MU i 43.RO,ZP,
- h) teren 14.MU: wzdłuż linii rozgraniczającej z teren 42.RO,ZP dopuszcza się przebieg ciągu pieszo - jezdnego, o nawierzchni wyłącznie półprzepuszczalnej (żwirowej lub kamiennej - brukowanej); dopuszcza się dojazd tym ciągiem do terenów 13.MU i 43.RO,ZP;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dalszych podziałów geodezyjnych;
- 9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz dalszych podziałów geodezyjnych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogową:
    - teren 13.MU: z drogi publicznej 003.KDL i 009.KDD;
    - teren 14.MU: z drogi publicznej 003.KDL,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**14. KARTA TERENU: 15.MN,U (POWIERZCHNIA. OK. 0,36 HA); 16.MN,U (POWIERZCHNIA OK. 1,76 HA)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej w dowolnych proporcjach między funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
  - b) dopuszcza się:
    - obiekty pomocnicze,
    - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
    - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
  - c) wyklucza się:
    - usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
    - zakłady obsługi i naprawy samochodów,
    - stacje paliw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
- teren 15.MN,U: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL, w odległości 4m i 6m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDW - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 14.MU i 42.RO,ZP - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - teren 16.MN,U: w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 10.KDW, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDL oraz wzdłuż ściany istniejącego budynku, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 34.R - jak oznaczono na rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: **20%**,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,30,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- e) usytuowanie budynków:
- budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 002. KDZ, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 20 stopni do 25 stopni ze ścianką kolankową, lub 40 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu,
  - obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 4m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) teren 16.MN,U: w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenia nie obowiązują w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,



- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
- 9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa:
- teren 15.MN,U: z drogi publicznej 003.KDL i z drogi wewnętrznej 010.KDW,
  - teren 16.MN,U: z drogi publicznej 003.KDL i 004.KDL, z drogi wewnętrznej 010.KDW,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

#### **15. KARTA TERENU: 17.U (POWIERZCHNIA OK. 0,05 HA);**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z wykluczeniem sytuowania masztów telefonii komórkowej,
- c) wyklucza się funkcję mieszkaniową;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 011.KDW i 18.ZD - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,10,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) usytuowanie budynków: budynki sytuować kalenicą i dłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - budynki wolnostojące, 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 5 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachu 20° , dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
    - obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 5 m, forma budynku analogiczna jak w budynku usługowym, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
    - słupy i maszty wysokość: do 10m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: minimum 200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL, z drogi wewnętrznej 011.KDW,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

## 16. KARTA TERENU: 18.ZD (POWIERZCHNIA OK. 3,94 HA);

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny rodzinnych ogrodów działkowych wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu;
- b) dopuszcza się:
- odnawialne źródła energii o mocy do 5 kW na jednej działce ogrodniczej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
  - budynki, altany i obiekty gospodarcze zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych,
- c) wyklucza się:
- lokalizację innych obiektów niż podano w lit. b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
  - b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL i 011.KDW - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 19.US,U i 20.KS oraz od lasu przyległego do terenu od strony wschodniej (położonego poza obszarem objętym planem) - zgodnie przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 5%,
  - c) działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
  - d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,05,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 70%,
  - f) usytuowanie budynków i altan: dowolne,
  - g) forma i wysokość zabudowy:
    - budynki, altany i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 4m przy dachach płaskich, do 5 m przy dachach stromych, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, poziom posadowienia parteru do 0,30 m nad poziomem terenu, maksymalna powierzchnia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi (dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych),
    - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 10m,
    - słupy, maszty inne: wysokość do 10m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: nie dotyczy,
- b) szerokość frontu działki: nie dotyczy,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL, z drogi wewnętrznej 011.KDW,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

#### **17. KARTA TERENU: 19.US,U (POWIERZCHNIA OK. 2,32 HA);**

##### 1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy usługowej - wyłącznie usługi turystyki i gastronomi w dowolnych proporcjach pomiędzy tymi funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu; teren wskazuje się jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy, teren służący organizacji imprez masowych, obszar przestrzeni publicznych,
- b) dopuszcza się:
- obiekty pomocnicze,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 40 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;

##### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu,

##### 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) fragment północno - wschodni terenu położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - jak oznaczono na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1,
- b) zgodnie z § 7 ust. 2 do 5,
- c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 karty terenu,
  - ustala się pielęgnację i ochronę istniejących drzew z dopuszczeniem cięć sanitarnych,
  - dopuszcza się tymczasowe obiekty handlowo - usługowe,
  - w urządzeniu terenu stosować elementy urządzenia terenu o podobnym wyrazie plastycznym i materiale;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL i 012.KDW - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 18.ZD, 20.KS oraz od lasu przyległego od strony północno - wschodniej (położonego poza obszarem objętym planem) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,60, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,40,
  - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - usytuowanie budynków i obiektów pomocniczych: dowolne,
  - forma i wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10,50m, dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy kąt nachylenia połaci do 45 stopni , poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu,
    - obiekty pomocnicze i tymczasowe obiekty handlowo - usługowe: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 6m, dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy kąt nachylenia połaci do 45 stopni , poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
    - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,
    - słupy, maszty inne: wysokość dowolna;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
  - szerokość frontu działki: minimum 10m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 600 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL, z drogi wewnętrznej 012.KDW,
  - wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,

- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia.

## 18. KARTA TERENU: 20.KS (POWIERZCHNIA OK. 0,24 HA);

### 1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obsługi komunikacji samochodowej - parking, przystanek komunikacji autobusowej, pętla komunikacji autobusowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,

b) dopuszcza się:

- wiaty przystankowe,
- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem (w tym zbiorniki retencyjne),

c) wyklucza się:

- budynki,
- inne obiekty pomocnicze;

### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

### 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

### 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,20,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 20%,

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy,
- wiaty przystankowe: wysokość do 5 m, dach dowolny,
- maszty telefonii komórkowej, słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: dowolna,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna wielkość działek: dowolna;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

**19. KARTA TERENU: 21.MN (POWIERZCHNIA OK. 5,78 HA); 22.MN (POWIERZCHNIA OK. 8,21 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
  - obiekty pomocnicze,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej (z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- b) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- d) teren 22.MN: zielen do zachowania i wprowadzenia - jak oznaczono na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
- teren 21.MN: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDL, 002.KDZ, 004.KDL, 006.KDL, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW - jak na rysunku planu, odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 020.KDW oraz wzdłuż ściany istniejącego budynku - jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 22.MN i 32.ZL - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - teren 22.MN: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDZ, 006.KDL, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW i 016.KDW oraz wzdłuż wydzielenia zieleni do zachowania i wprowadzenia - jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 21.MN, 28.WS,Z zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- teren 21.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,60, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,50;
  - teren 22.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- e) usytuowanie budynków:
- budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 1m nad poziomem terenu,
  - obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 4m, dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 1,00 m nad poziomem terenu,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) teren 22.MN: w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 lit a karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,



- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,
- b) przez tereny przechodzi ciek wodny – oznaczony na rysunku planu; dla cieku i jego otoczenia ustala się:
- wymóg zachowania cieku, konserwacji i udrażniania, dopuszcza się skanalizowanie rowu z wymogiem zachowania przepływu wód,
  - wzdłuż cieku (lub sieci w przypadku skanalizowania cieku) zachować minimum jednostronny swobodny dostęp do rowu,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 3,0 m od górnej krawędzi skarpy w celu jego konserwacji,
- c) w terenach występuje teren zagrożony podtopieniami, w którym ustala się zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogową:
- teren 21.MN: z drogi publicznej 003.KDL, 002.KDZ, 004.KDL i 006.KDL, z dróg wewnętrznych 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW;
  - teren 22.MN: z drogi publicznej 002.KDZ, 006.KDL, z dróg wewnętrznych 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**20. KARTA TERENU: 23.MN (POWIERZCHNIA OK. 5,24 HA); 24.MN (POWIERZCHNIA OK. 0,73 HA);**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
- obiekty pomocnicze,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
- teren 23.MN: w odległości 6m od rozgraniczającej z terenem 004.KDL, wzdłuż linii wydzielenia terenu zagrożonego podtopieniami, w części południowo - zachodniej - jak na rysunku planu, w odległości 6m od rozgraniczającej z terenem 006.KDL, od linii rozgraniczającej z terenem 29.ZL oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - teren 24.MN: w odległości 6m od rozgraniczającej z terenem 004.KDL, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 021.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 35.R, 36.R i 45.R oraz jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,30,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- e) usytuowanie budynków:
- teren 23.MN: dowolne,
  - teren 24.MN: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem drogi 021.KDW, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 1m nad poziomem terenu,
  - obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 4m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 1m nad poziomem terenu,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren 23.MN:
- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii,
- b) teren 24.MN:
- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;

- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- w terenie występuje teren zagrożony podtopieniami, w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków,

c) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: dowolna,
- b) szerokość frontu działki: dowolna,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,

b) teren 23.MN:

- przez teren przechodzi ciek wodny – oznaczony na rysunku planu; dla cieku i jego otoczenia ustala się:
  - wymóg zachowania cieku, konserwacji i udrażniania, dopuszcza się skanalizowanie rowów z wymogiem zachowania przepływu wód,
  - wzdłuż cieku (lub sieci w przypadku skanalizowania cieku) zachować minimum jednostronny swobodny dostęp do cieku oraz zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 3,0 m od górnej krawędzi skarpy, w celu jego konserwacji,
- w terenie występuje teren zagrożony podtopieniami, w którym ustala się zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 23.MN: z drogi publicznej 004.KDL i 006.KDL,
- teren 24.MN: z drogi publicznej 004.KDL i z drogi wewnętrznej 021.KDW,

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**21. KARTA TERENU: 25.MN,U (POWIERZCHNIA OK. 0,45 HA);**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej w dowolnych proporcjach między funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
- obiekty pomocnicze,
  - odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
- c) wyklucza się:
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50m<sup>2</sup>,
  - stacje paliw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KD w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 27.ZW, 34.R, 35.R - jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,30,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- e) usytuowanie budynków: dowolne,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne i budynki usługowe: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 25 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
  - obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 5 m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 lit a karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,
- b) w terenie występuje teren zagrożony podtopieniami, w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 004.KDL,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

## **22. KARTA TERENU: 26.ZW,ZP (POWIERZCHNIA OK. 3,81 HA);**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny zadrzewień, tereny zieleni urządzonej,
- b) dopuszcza się:
- infrastrukturę techniczną ( w tym zbiorniki retencyjne);
  - ścieżki piesze i rowerowe oraz dojazd do terenu przyległego od strony wschodniej (położonego poza obszarem objętym planem),
- c) wyklucza się:
- lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) część wschodnia terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- b) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy,
- d) dopuszcza się wycinkę drzew w celu realizacji infrastruktury technicznej, dojazdów do terenów przyległych i realizacji ścieżki pieszej i rowerowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) południowa część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia (OK) zespołu domków robotniczych o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 - w granicach oznaczonych na rysunku planu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
- b) północna część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 - w granicach oznaczonych na rysunku planu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji budowli przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
- c) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - oznaczona na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%,
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki i obiekty pomocnicze: nie dotyczy;
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenia nie obowiązują w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
- b) w terenie występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak oznaczono na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:
- należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,
  - w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,
  - przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),
  - nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołkowej wysoczyzny na te tereny,
  - w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp;

- realizacja obiektów budowlanych wymaga:

- ustalenia technicznych warunków posadowienie obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,
- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczenia skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 009.KDD i 011.KDW,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**23. KARTA TERENU: 27.ZW (POWIERZCHNIA OK. 0,15 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zadrzewień,
- b) dopuszcza się:
  - infrastrukturę techniczną,
- c) wyklucza się:
  - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) część wschodnia terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- b) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy,
- d) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu prowadzenia infrastruktury technicznej, dojazdów do terenów przyległych i realizacji ścieżki pieszej i rowerowej;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 95%,
  - e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - budynki i obiekty pomocnicze: nie dotyczy;
    - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,
    - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
  - b) w terenie przyległym od strony zachodniej, położonym poza obszarem objętym planem występuje rzeka Gościcina, która stanowi śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi,
    - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
    - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
    - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do brzegu rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym podczas prowadzenia prac konserwacyjnych,
  - c) w terenie występują obszary szczególnie zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
  - d) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 004.KDL przez tereny 25.MN,U, 34.R, 35.R,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;



11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

#### 24. KARTA TERENU: 28.WS,Z (POWIERZCHNIA OK. 0,99 HA);

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny wód powierzchniowych, tereny zieleni naturalnej (drzewa, krzewy, zieleń niska),

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną,

- zbiorniki wód opadowych i roztopowych i dojazdy do nich,

c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,

b) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,

c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy,

d) ustala się wymóg zachowania istniejących drzew z dopuszczeniem cięć sanitarnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 90%,

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy;

- maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;

- słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,

b) przez teren przechodzi ciek wodny – oznaczony na rysunku planu; dla cieku i jego otoczenia ustala się:

- wymóg zachowania cieków, konserwacji i udrażniania, dopuszcza się skanalizowanie rowu z wymogiem zachowania przepływu wód,
- wzdłuż cieków (lub sieci w przypadku skanalizowania cieków) zachować minimum jednostronny swobodny dostęp do rowu,
- zakaz grodzienia nieruchomości w odległości 3m od górnej krawędzi skarpy w celu jego konserwacji;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogową: z drogi publicznej 006.KDL,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**25. KARTA TERENU: 29.ZL (POWIERZCHNIA OK. 0,55 HA); 30.ZL (POWIERZCHNIA OK. 0,06 HA); 31.ZL (POWIERZCHNIA OK. 0,12 HA); 32.ZL (POWIERZCHNIA OK. 0,7 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) lasy; użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- b) dopuszcza się:
- infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne,

c) wyklucza się: lokalizację budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) teren 29.ZL i teren 32.ZL położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 95%,

- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki: nie dotyczy,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
  - słupy i maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) teren 30.ZL i 31.ZL:
- w terenach przyległych od strony zachodniej (poza obszarem objętym planem) występuje rzeka Gościcina, która stanowi śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
    - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
    - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
    - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do brzegu rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym podczas prowadzenia prac konserwacyjnych,
- c) teren 30.ZL:
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
  - w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- d) teren 31.ZL:
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
  - w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa:
- teren 29.ZL: z drogi publicznej 006.KDL,
  - teren 30.ZL: z drogi wewnętrznej 021.KDW, przez teren 24.MN i 35.R,
  - teren 31.ZL: z drogi wewnętrznej 021.KDW, przez teren 24.MN i 35.R,
  - teren 32.ZL: z drogi publicznej 002.KDZ,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,

- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**26. KARTA TERENU: 33.R (POWIERZCHNIA OK. 0,69 HA); 34.R (POWIERZCHNIA OK. 8,33 HA); 35.R (POWIERZCHNIA OK. 0,66 ha); 36.R (POWIERZCHNIA OK. 0,25 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny rolne; użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
  - b) dopuszcza się:
    - infrastrukturę telekomunikacyjną,
    - napowietrzne linie elektroenergetyczne,
    - podziemne sieci infrastruktury technicznej,
  - c) wyklucza się:
    - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy,
  - c) zachowanie zadrzewień śródpolnych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren 34.R:
    - środkowa część terenu - jak na rysunku planu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu domków robotniczych (OK), o których mowa w § 8 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
    - pozostały teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 - w strefie ustala się zakaz lokalizacji budynków; w strefach ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
  - b) tereny 33.R, 35.R, 36.R: tereny położone są w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 95%,
  - e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy,
- obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
- maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
- słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,

b) teren 33.R:

- w terenie 41.WS,Z oraz w terenie przyległym od strony południowej (położonym poza obszarem objętym planem) występuje rzeka Gościcina stanowiąca i śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:

--zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,

--zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3m od górnej krawędzi skarpy,

--w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do terenu na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym podczas prowadzenia prac konserwacyjnych,

- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,

- w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,

c) teren 34.R:

- w terenie przyległym od strony zachodniej (położonym poza obszarem objętym planem) występuje rzeka Gościcina stanowiąca i śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:

--zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,

--zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,

--w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym podczas prowadzenia prac konserwacyjnych,

- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,

- w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii,

d) teren 35.R:

- w terenie przyległym od strony zachodniej (położonym poza obszarem objętym planem) występuje rzeka Gościcina stanowiąca i śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
  - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
  - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym podczas prowadzenia prac konserwacyjnych,
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązują zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii,

e) teren 36.R:

- w terenie przyległym od strony zachodniej i południowej (położonym poza obszarem objętym planem) występuje rzeka Gościcina stanowiąca śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
  - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3m od górnej krawędzi skarpy,
  - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym podczas prowadzenia prac konserwacyjnych,
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązują zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,

- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: nie dotyczy,
- b) szerokość frontu działki: nie dotyczy,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy;

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

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,

b) teren 35.R:

- w terenie występują tereny zagrożone podtopieniem - jak oznaczono na rysunku planu,
- przez teren przechodzi ciek wodny – oznaczony na rysunku planu; dla cieku i jego otoczenia ustala się:
  - wymóg zachowania cieku, konserwacji i udrażniania, dopuszcza się skanalizowanie rowu z wymogiem zachowania przepływu wód,
  - wzdłuż cieku (lub sieci w przypadku skanalizowania cieku) zachować minimum jednostronny swobodny dostęp do rowu,
- zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 3m od górnej krawędzi skarpy w celu ich konserwacji;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 33.R: z drogi publicznej 008.KDD,
- teren 34.R: z drogi publicznej 004.KDL, z drogi wewnętrznej 010.KDW,
- teren 35.R: z drogi publicznej 004.KDL, z drogi wewnętrznej 021.KDW,
- teren 36.R: z drogi publicznej 004.KDL,

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 37.U,MW (POWIERZCHNIA OK. 0,25 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyłącznie istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny na działce ew. nr 1306, wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
  - obiekty pomocnicze,
  - jedno mieszkanie w budynku usługowym,

- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,

c) wyklucza się:

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>,
- usługi naprawy samochodów,
- stacje paliw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDD - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - tereny zabudowy usługowej: 20%,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 20%, nie mniej niż 30 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,

e) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 007.KDD z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od tej granicy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: 1,2 lub 3 kondygnacji nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 12 m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe,
- obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 5 m, dach płaski lub dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,
- maszty telefonii komórkowej, słupy i maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:



- a) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązują zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- b) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- c) w terenie 40.WS,Z występuje rzeka Gościcina, która stanowi śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
- zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
  - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
  - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do rzeki Gościciny na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- d) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- e) w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 karty terenu,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 600 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 007.KDD,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**28. KARTA TERENU: 38.WS,Z (POWIERZCHNIA OK. 0,09 HA); 39.WS,Z (POWIERZCHNIA OK. 0,01 HA); 40.WS,Z (POWIERZCHNIA OK. 0,44 HA); 41.WS,Z (POWIERZCHNIA 0,39 HA);**

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny wód powierzchniowych i zieleni naturalnej (drzewa, krzewy, zieleń niska),
- b) dopuszcza się:
- infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne,
  - podziemną infrastrukturę techniczną,
  - budowle związane z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym i użytkowaniem wód,
- c) wyklucza się: lokalizację budynków, obiektów pomocniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren 41.WS,Z: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: minimum 95%,
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki: nie dotyczy,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
  - inne budowle: wysokość dowolna;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) teren 38.WS,Z i 39.WS,Z: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 44.KK,KS,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
- c) teren 40.WS,Z: w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogową:
- teren 38.WS,Z: z drogi publicznej 001.KDGP przez teren 1.KS,U,
  - teren 39.WS,Z: z drogi publicznej 007.KDD,
  - teren 40.WS,Z : z drogi publicznej 007.KDD i 008.KDD,
  - teren 41.WS,Z: z drogi publicznej 008.KDD,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

**29. KARTA TERENU: 42.RO, ZP (POWIERZCHNIA OK. 0,502 HA); 43.RO,ZP (POWIERZCHNIA OK. 0,715 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny upraw ogrodniczych, tereny zieleni urządzonej wraz z dojściami i infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się:
- altany,
  - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
- c) wyklucza się:
- budynki i inne obiekty pomocnicze aniżeli podane w lit. b),
  - odnawialne źródła energii,
  - maszty telefonii komórkowej,
  - słupy i maszty inne - wykluczenie nie dotyczy słupów oświetleniowych,
  - sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 5 ust.1,2,3,
- b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kulturywspółczesnej: tereny położone są w zespole domków robotniczych, wpisanym do Rejestruzabytków nieruchomości województwa pomorskiego; dla zespołu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%; maksymalna powierzchnia zabudowy jednej altany 30 m<sup>2</sup>,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0,00, maksymalna 0,05,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki : 90%,
  - e) usytuowanie budynków: nie dotyczy, usytuowanie altan - dowolne,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - altany: wysokość do 4m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 15° do 35°, poziom posadowienia parteru do 0,30m nad poziomem terenu,
    - słupy oświetleniowe do 6m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tymżakaz zabudowy:
- a) zakaz nasadzeń drzew, z dopuszczeniem drzew niskopiennych,
  - b) teren 43.RO,ZP: na części terenu - jak oznaczono na rysunku planu, występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak oznaczono na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:
    - należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,
    - w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,
    - przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),
    - nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołki wysoczyzny na te tereny,
    - w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
    - realizacja obiektów budowlanych wymaga:
      - ustalenia technicznych warunków posadowienie obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,

--przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczania skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogową:

- teren 42.RO,ZP: z publicznej 003.KDL przez teren 14.MU,
- teren 43.RO,ZP: z drogi wewnętrznej 009.KDD i 011.KDW,

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 9 ust. 5 i ust.6,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

**30. KARTA TERENU: 44.KK,KS,U (POWIERZCHNIA OK. 0,87 HA); 44.KK/003.KDL (POWIERZCHNIA OK. 0,03 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny transportu i urządzeń kolejowych, tereny obsługi komunikacji samochodowej (parking, przystanek komunikacji autobusowej, węzeł integracyjny, itp), tereny zabudowy usługowej - w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną - związanymi z użytkowaniem terenu; teren 44.KK/003.KDL obejmuje jednopoziomowe przejście drogi lokalnej 003.KDL - ul.Drzewiarza z terenem kolejowym,

b) dopuszcza się:

- w terenie 44.KK,KS,U: odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem odnawialnych źródeł energii podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c, infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,
- w terenie 44.KK/003.KDL: infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,

c) wyklucza się:

- w terenie 44.KK,KS,U: mieszkania w budynku usługowym, stacje paliw,
- w terenie 44.KK/003.KDL: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

c) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu uciążliwości akustycznych zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 1,40, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,90,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dowolny,
  - e) usytuowanie budynków: dowolne,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dowolny,
    - obiekty pomocnicze, kioski: wysokość do 5 m, dach dowolny,
    - maszty telefonii komórkowej, słupy, maszty: wysokość dowolna;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) działki ewidencyjne nr 1162, 1163, 1164 obręb Gościcino stanowią tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu,
  - b) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: dowolna,
  - b) szerokość frontu działki: dowolna,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 003.KDL i 007.KDD przez teren 2.KS,U,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

31. **KARTA TERENU: 45.MN,U (POWIERZCHNIA OK. 0,63 HA)**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej w dowolnych proporcjach między funkcjami wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,

b) dopuszcza się:

- obiekty pomocnicze,
- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu,

c) wyklucza się:

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50m<sup>2</sup>,
- stacje paliw,
- usługi napraw samochodów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDL, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 23.MN oraz w części południowo zachodniej - jak na rysunku planu,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,30,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) usytuowanie budynków: dowolne,

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne i budynki usługowe: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 25° do 45°, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,

- obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 5 m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu,

- maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,

- słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- c) w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zgodnie z pkt 9 lit a karty terenu,
- b) szerokość frontu działki: minimum 10m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

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

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,
- b) w terenie występuje teren zagrożony podtopieniami, w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 004.KDL,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

## **32. KARTA TERENU: 46.R (POWIERZCHNIA OK 0,20.HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny rolne; użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
- b) dopuszcza się:
  - infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne,
  - podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- c) wyklucza się:
  - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;



- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy,
  - c) zachowanie zadrzewień śródpolnych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 - w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 95%,
  - e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - budynki: nie dotyczy,
    - obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
    - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
    - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
  - b) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
    - w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: nie dotyczy,
  - b) szerokość frontu działki: nie dotyczy,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
  - b) w terenie występują tereny zagrożone podtopieniem - jak oznaczono na rysunku planu,
    - przez teren przechodzi ciek wodny - oznaczony na rysunku planu; dla cieku i jego otoczenia ustala się:
      - wymóg zachowania cieku, konserwacji i udrażniania, dopuszcza się skanalizowanie rowu z wymogiem zachowania przepływu wód,
      - wzdłuż cieku (lub sieci w przypadku skanalizowania cieku) zachować minimum jednostronny swobodny dostęp do rowu,

- zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 3m od górnej krawędzi skarpy w celu ich konserwacji;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 021.KDW,

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**33. KARTA TERENU: 47.MN (POWIERZCHNIA OK. 0,63 HA); 48.MN (POWIERZCHNIA OK. 2,18 HA); 49.MN (POWIERZCHNIA OK. 0,40 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu,

b) dopuszcza się:

- obiekty pomocnicze,

- odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem podanych w § 6 ust.5 pkt 1 lit c,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3,

b) inne zasady według pkt 6 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 47.MN: w odległości 6m od rozgraniczającej z terenem 004.KDL, w odległości 4m od rozgraniczającej z terenem 25.MN,U, 34.R - jak na rysunku planu,

- teren 48.MN: w odległości 6m od rozgraniczającej z terenem 004.KDL i 010.KDW, w odległości 4m od rozgraniczającej z terenem 16.MN,U i 34.R - jak na rysunku planu,

- teren 49.MN: w odległości 4m od rozgraniczającej z terenem 12.MU, 34.R oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony północno - zachodniej - jak na rysunku planu,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,

- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,30,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- e) usytuowanie budynków:
- teren 47.MN: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 25.MN,U z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
  - teren 48.MN: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 16.MN,U z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
  - teren 49.MN: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 12.MU, na odcinku przylegającym do działki z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: budynki wolnostojące, 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 1m nad poziomem terenu,
  - obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 4m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszczone lukarny i okna połaciowe, poziom posadowienia parteru do 1m nad poziomem terenu,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m;
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: dowolna,
- b) szerokość frontu działki: dowolna,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
- 9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich oraz istniejących podziałów geodezyjnych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa:
- teren 47.MN: z drogi publicznej 004.KDL ,
  - teren 48.MN: z drogi publicznej 004.KDL ,
  - teren 49.MN: z drogi publicznej 003.KDL przez teren 12.MU,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 4 i ust.5,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do

zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

#### **34. KARTA TERENU: 50.ZW,ZP (POWIERZCHNIA OK. 0,33 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zadrzewień, tereny zieleni urządzonej,
- b) dopuszcza się:
  - infrastrukturę techniczną ( w tym zbiorniki retencyjne);
  - ścieżki piesze i rowerowe,
- c) wyklucza się:
  - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust. 2 do 5,
- b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy,
- c) dopuszcza się wycinkę drzew w celu realizacji infrastruktury technicznej, dojazdów do terenów przyległych i realizacji ścieżki pieszej i rowerowej,

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

- a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia (OK) zespołu domków robotniczych o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 - w granicach oznaczonych na rysunku planu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
- b) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - oznaczona na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%,
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:
  - budynki i obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość do 12 m,
  - słupy, maszty inne: wysokość do 12 m;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,

- b) w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenia nie obowiązują w przypadku likwidacji linii;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
- b) w terenie występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak oznaczono na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:
- należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,
  - w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,
  - przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),
  - nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołkowej wysoczyzny na te tereny,
  - w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
  - realizacja obiektów budowlanych wymaga:
    - ustalenia technicznych warunków posadowienia obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,
    - przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczania skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 009.KDD i 011.KDW,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**§ 13. 1. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001.KDGP (POWIERZCHNIA OK. 1,41 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) droga publiczna – droga krajowa nr 6 klasy GP, droga główna ruchu przyspieszonego,

b) w terenie dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego za zgodą zarządcy drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przejścia poprzeczne sieci infrastruktury techniczne, realizowane prostopadle do osi tej drogi (z dopuszczonym odchyleniem do 15 stopni) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wiaty przystankowe,

c) w terenie zakazuje się:

- bezpośrednich zjazdów z jezdni głównej drogi krajowej na tereny przyległe, poza jednym zjazdem na teren I.KS,U, wyłącznie na prawoskręty,
- odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi 001.KDGP i na teren drogi;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.2 do 5 i 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- wiaty przystankowe: wysokość do 5 m, dach dowolny,
- maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,
- słupy, maszty inne: wysokość dowolna;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,

- b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem kolejowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 44.KK,KS,U oraz 44.KK/003.KDL występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

## **2. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002.KDZ (POWIERZCHNIA OK. 0,31 HA);**

### **1) przeznaczenie terenu:**

a) teren 002.KDZ: droga publiczna – droga gminna (ul. Kazimierza Grubby) klasy Z, droga zbiorcza,

b) w terenie dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe
- wiaty przystankowe - z wykluczeniem odcinka położonego w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej i w zespole zabytkowym - terenie willi właściciela Fabryki Mebli w Gościcinie,

c) w terenach wyklucza się:

- odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg i na tereny tych dróg,
- lokalizację masztów telefonii komórkowej,
- sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych w obrębie stref ochrony konserwatorskiej;

### **2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

### **3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:**

a) zgodnie z § 6 ust.2 do 5 i 7,

b) teren 002.KDZ: teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;

### **4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren 002.KDZ: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się:

- zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej, masztów i słupów (nie dotyczy słupów oświetleniowych),

- zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
  - e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
  - f) forma i wysokość zabudowy:
    - wiaty przystankowe: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 3,5m, na pozostałym terenie wysokość do 5 m, dach dowolny,
    - maszty telefonii komórkowej: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 12m, poza strefą wysokość dowolna,
    - słupy, maszty inne: wysokość dowolna;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
  - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

### **3. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003.KDL (POWIERZCHNIA OK. 2,31 HA);**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren 003.KDL: droga publiczna – droga gminna (ul. Drzewiarza i ul. Południowa) klasy L, droga lokalna,
  - b) w terenie dopuszcza się:
    - obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe,
    - wiaty przystankowe - z wykluczeniem odcinka położonego w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej i w zespole zabytkowym - terenie willi właściciela Fabryki Mebli w Gościcinie,



c) w terenach wyklucza się:

- odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg i na tereny tych dróg,
- lokalizację masztów telefonii komórkowej,
- sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych w obrębie stref ochrony konserwatorskiej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust.2 do 5 i 7,

b) teren 003.KDL:

- wzdłuż środkowego odcinka drogi występuje aleja klonowa - oznaczona na rysunku planu symbolem "b", aleja stanowi pomnik przyrody, dla pomnika przyrody i jego bezpośredniego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt.1 lit c,
- południowy odcinek drogi (w rejonie skrzyżowania z drogą 002.KDZ) położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;

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

a) teren 003.KDL:

- środkowy odcinek drogi oraz aleja klonowa rosnąca wzdłuż drogi położone w granicach zespołu wpisanego do Rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - jak oznaczono na rysunku planu, dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1,
- przy skrzyżowaniu z terenem 007.KDD - ul.Fabryczną występuje fragment szpaleru lipowego ujętego w GEZ - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 3 oraz fragment zespołu zabytkowego objętego ochroną ustaleniami planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3,
- północny i południowy odcinek drogi - jak oznaczono na rysunku planu, położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 ; w strefie ustala się:
  - zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej, masztów i słupów (nie dotyczy słupów oświetleniowych),
  - zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- wiaty przystankowe: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 3,5m, na pozostałym terenie wysokość do 5 m, dach dowolny,
- maszty telefonii komórkowej: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 12m, poza strefą wysokość dowolna,
- słupy, maszty inne: wysokość dowolna;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,

b) teren 003.KDL:

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem kolejowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 44.KK,KS,U i 44.KK/003.KDL występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,

- działka nr 811 stanowi tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu;

- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

#### **4. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004.KDL (POWIERZCHNIA OK. 0,78 HA); 005.KDL (POWIERZCHNIA OK.0,06 HA); 006.KDL (POWIERZCHNIA OK. 0,75 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) teren 004.KDL: droga publiczna – droga gminna (ul.Robakowska) klasy L, droga lokalna; teren 005.KDL: droga publiczna – droga gminna (fragment ul.Południowej) klasy L, droga lokalna; 006.KDL: droga publiczna – droga gminna (ul.Żwirowa) klasy L, droga lokalna,

b) w terenach dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego za zgodą zarządcy drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe,

- wiaty przystankowe,

c) w terenach zakazuje się:

- odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg i na teren tych dróg;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust.2 do 5 i 7,
- b) teren 004.KDL: fragmenty terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

- a) teren 004.KDL:
  - teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
  - w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii,
- b) teren 005.KDL: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,
- c) teren 006.KDL: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:
  - wiaty przystankowe: wysokość do 5 m, dach dowolny,
  - maszty telefonii komórkowej: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 12m, poza strefą wysokość dowolna,
  - słupy, maszty inne: wysokość dowolna;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) teren 004.KDL:
  - w terenie przyległym od strony południowej (poza obszarem objętym planem) występuje rzeka Gościcina, która stanowi źródłowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
    - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
    - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,

--w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do brzegu rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczony na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych;

- na środkowym odcinku drogi występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,

- w środkowej części terenu występują tereny podtopień - jak oznaczono na rysunku planu,

- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii,

c) teren 006.KDL:

- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii,

- w terenie występuje teren podtopień - jak oznaczono na rysunku planu,

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

**5. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM: 007.KDD (POWIERZCHNIA OK. 0,14 HA); 008.KDD (POWIERZCHNIA OK. 0,15 HA); 009.KDD (POWIERZCHNIA OK. 0,46 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) teren 007.KDD: droga publiczna – droga gminna (ul. Fabryczna) klasy D, droga dojazdowa; teren 008.KDD: droga publiczna – droga gminna (ul. Jana Pawła II) klasy D, droga dojazdowa; teren 009.KDD: droga publiczna – droga gminna (ul. Strażacka ) klasy D, droga dojazdowa,

b) w terenach dopuszcza się: t

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ,

- lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego za zgodą zarządcy drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe,

c) w terenach zakazuje się: odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg i na teren tych dróg;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: zgodnie z § 6 ust. 1,2,3;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 ust.2 do 5 i 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren 009.KDD:
- południowy fragment terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położony jest w zespole domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1, wpisanym do Rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tego zespołu, dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
  - pozostały teren - jak oznaczono na rysunku planu położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:
- maszty telefonii komórkowej: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 12m, poza strefą wysokość dowolna,
  - słupy, maszty inne: wysokość dowolna;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) teren 007.KDD:
- w terenie przyległym od strony zachodniej występuje rzeka Gościcina, która stanowi źródłowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
    - zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,
    - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
    - w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do brzegu rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym podczas prowadzenia prac konserwacyjnych,
  - w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 - na tych obszarach obowiązują zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,

c) teren 008.KDD:

- w terenie przyległym od strony zachodniej (poza obszarem objętym planem) występuje rzeka Gościcina, która stanowi śródlądowe wody publiczne mające istotne znaczenie dla rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:

--zachowanie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego,

--zakaz grodzenia nieruchomości w odległości do 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,

--w przypadku planowania podziału nieruchomości przyległych do brzegu rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym dla prowadzenia prac konserwacyjnych;

- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązują zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,

- w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,

d) teren 009.KDD:

- w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 007.KDD - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 008.KDD - według wydzielenia działek ew. nr 831 i 832 - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 009.KDD - według wydzielenia działek ew.nr 870/37, 874/2, 879/7, 877/28 oraz jak na rysunku planu,

b) teren 009.KDD: na części terenu występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:

- należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,

- w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,

- przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),

- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołki wysoczyzny na te tereny,

- w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,

- realizacja obiektów budowlanych wymaga:

- ustalenia technicznych warunków posadowienie obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,
- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczania skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,
- c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

**6. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010.KDW (POWIERZCHNIA OK. 0,36 HA); 011.KDW (POWIERZCHNIA OK.0,40 HA); 012.KDW (POWIERZCHNIA OK.0,13 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren 010.KDW: droga wewnętrzna istniejąca (ul.Stolarska); teren 011.KDW: droga wewnętrzna istniejąca (ul.Kwiatowa), na zakończeniu projektowany plac do zawracania; teren 012.KDW: droga wewnętrzna istniejąca (ul.Orzechowa), na zakończeniu projektowany plac do zawracania,

b) w terenach dopuszcza się:

- lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego;
- bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe,

c) w terenach wyklucza się:

- odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg i na teren tych dróg;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z § 6 ust.2 do 5,
- b) teren 012.KDW: część północna terenu położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;

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

a) teren 010.KDW:

- północny fragment terenu - jak na rysunku planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu domków robotniczych (OK), o których mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;
- pozostały teren - jak na rysunku planu, teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 ; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,

b) teren 011.KDW:

- zachodni fragment terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położony jest w zespole domków robotniczych, wpisanym do Rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tego zespołu , dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1,
- pozostały teren - jak na rysunku planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu domków robotniczych (OK), o których mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych,

c) teren 012.KDW: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt.1 ; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:
  - maszty telefonii komórkowej: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 12m, poza strefą wysokość dowolna,
  - słupy, maszty inne: wysokość dowolna;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- b) teren 011.KDW: w strefie położonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenia nie obowiązują w przypadku likwidacji linii;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

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

- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - teren 010.KDW: na odcinku południowym - minimum 10m, na odcinku zachodnim zgodnie z wydzieleniem działki nr 857 - jak na rysunku planu,
  - teren 011.KDW: minimum 10m, na zakończeniu parking i plac do zawracania o wymiarach 40m x 20m - jak na rysunku planu,



- teren 012.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 946 oraz na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach 20m x 20m - jak na rysunku planu,

b) teren 011.KDW: w terenie występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - jak oznaczono na rysunku planu, w strefie predysponowanej do powstawania ruchów masowych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfo dynamicznych; dla terenów ustala się:

- należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych,

- w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi,

- przejścia realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień),

- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołkowej wysoczyzny na te tereny,

- w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp;

- realizacja obiektów budowlanych wymaga:

--ustalenia technicznych warunków posadowienia obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,

--wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,

- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczania skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) teren 010.KDW: 10%,

b) teren 11.KDW: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu,

c) teren 012.KDW: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

**7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013.KDW (POWIERZCHNIA OK. 0,14 HA); 014.KDW (POWIERZCHNIA OK. 0,17 HA); 015.KDW (POWIERZCHNIA OK.0,06 HA); 016.KDW (POWIERZCHNIA OK.0,09 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

a) teren 013.KDW: droga wewnętrzna projektowana; teren 014.KDW: droga wewnętrzna projektowana; teren 015.KDW: droga wewnętrzna istniejąca; teren 015.KDW: droga wewnętrzna istniejąca; teren 016.KDW: droga wewnętrzna istniejąca (ul.Północna),

b) w terenach dopuszcza się:

- lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego;
- bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe,

c) w terenach wyklucza się:

- odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg i na teren tych dróg;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z § 6 ust.2 do 5;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,

f) forma i wysokość zabudowy:

- maszty telefonii komórkowej: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 12m, poza strefą wysokość dowolna,

- słupy, maszty inne: wysokość dowolna;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu budowę wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających :

- teren 013.KDW: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 1233/16, 1233/26, 1233/36, 1233/45 - jak na rysunku planu,

- teren 014.KDW: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 1233/19, 1233/29, 1233/39, 1233/48 - jak na rysunku planu,
- teren 015.KDW: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 1234/3 - jak na rysunku planu,
- teren 016.KDW: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 1240 - jak na rysunku planu;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6;
- c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

**8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017.KDW (POWIERZCHNIA OK.0,04 HA); 018.KDW (POWIERZCHNIA OK. 0,06 HA); 019.KDW (POWIERZCHNIA OK. 0,03 HA); 020.KDW (POWIERZCHNIA OK. 0,03 HA); 021.KDW (POWIERZCHNIA OK. 0,06 HA);**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren 017.KDW: droga wewnętrzna istniejąca (ul.Zachodnia); teren 018.KDW: droga wewnętrzna istniejąca (ul.Wschodnia); teren 019.KDW: droga wewnętrzna istniejąca; teren 020.KDW: droga wewnętrzna istniejąca; teren 021.KDW: droga wewnętrzna istniejąca,

b) w terenach dopuszcza się:

- lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami drogi lub potrzebami ruchu drogowego,
- bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe,

c) w terenach wyklucza się: odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg i na teren dróg;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe: nie dotyczy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.2 do 5;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony ekspozycji (E) zespołu domków robotniczych, o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję na zespół domków robotniczych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy,
- f) forma i wysokość zabudowy:

- maszty telefonii komórkowej: w strefie ochrony ekspozycji wysokość do 12m, poza strefą wysokość dowolna,
- słupy, maszty inne: wysokość dowolna;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,

b) teren 021.KDW:

- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2 - na tych obszarach obowiązuje zakaz zabudowy oraz przepisy odrębne,
- w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- w strefie położonej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV - oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 017.KDW: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 1181, 1198 - jak na rysunku planu,
- teren 018.KDW: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 1184 i 1185 - jak na rysunku planu,
- teren 019.KDW: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 1187 i 1194/1 - jak na rysunku planu,
- teren 020.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 1190 - jak na rysunku planu,
- teren 021.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 1294/4 oraz na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach 13 m x 13 m - jak na rysunku planu;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust.6,

c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie określa się, gdyż nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

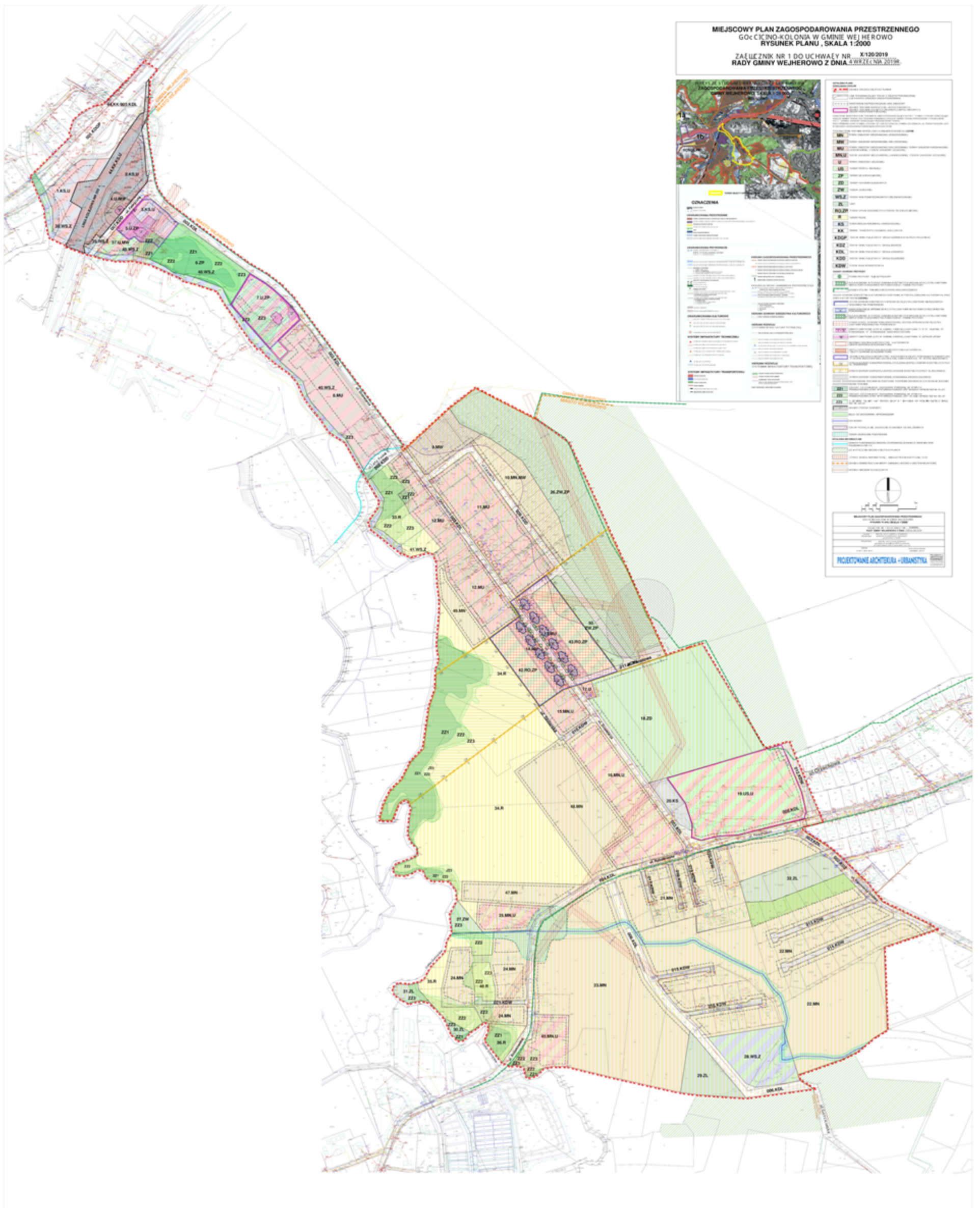
**§ 14.** Traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino uchwalony uchwałą nr XVI/188/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21 marca 2012 r.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/120/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 4 września 2019 r.



Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gościcino – Kolonia w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GOŚCICINO – KOLONIA W GMINIE WEJHEROWO wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.01.2019 r. do 25.01.2019 r. (pierwsze wyłożenie). W dniu 23.01.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi do ww. wyłożonych dokumentów można było składać do dnia 08.02.2019 r.

2. W związku z przyjęciem przez Wójta Gminy Wejherowo części uwag, przedmiotowy projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.07.2019 r. do dnia 29.07.2019 r. (drugie wyłożenie). W dniu 11.07. 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Uwagi do ww. wyłożonych dokumentów można było składać do dnia 12.08.2019 r.

§ 2. 1. W okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GOŚCICINO – KOLONIA W GMINIE WEJHEROWO wpłynęło 8 pism, zawierających uwagi do projektu planu. Wójt Gminy Wejherowo Zarządzeniem nr 32/2019 r. z dnia 20.02.2019 r. uwzględnił 2 uwagi w całości i 6 uwag w części - a zatem część z 6 uwag nie została uwzględniona.

2. W okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GOŚCICINO – KOLONIA W GMINIE WEJHEROWO wpłynęło 1 pismo, zawierające uwagi do projektu planu. Wójt Gminy Wejherowo, Zarządzeniem nr 120/2019 z dnia 23.08.2019 r. nie uwzględnił złożonej uwagi.

§ 3. W związku z powyższym, Rada Gminy Wejherowo, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., rozpatruje złożone uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Wejherowo, następująco:

1. Pismo złożone w dniu 17.01.2019 r. (pierwsze wyłożenie), przez osobę fizyczną, dotyczące działki nr 1178 obręb Gościcino – terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 4.MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 35.R-tereny rolne z wykluczeniem zabudowy, 004.KDL - droga publiczna.

Treść uwagi: przekwalifikowanie działki o numerze 1178 położonej w Gościcinie przy ul. Robakowskiej 14 na działki budowlane z wyłączeniem terenów zalewowych.

Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wejherowo w odniesieniu do zachodniej i środkowej części działki nr 1178, które zachowano w użytkowaniu rolniczym (teren 35.R i teren 46.R).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w odniesieniu do części środkowej i zachodniej działki nr 1178:

uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Część środkowa i część zachodnia działki nr 1178 zachowana zostaje w użytkowaniu rolniczym (tereny 35.R i 46.R) z uwagi na występujące tu obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gościciny - raz na 10 lat i raz na 100 lat oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Przeznaczenie tego pod zabudowę naraża na niebezpieczeństwo życie i mienie ludzi a potencjalnie Gminę na odszkodowania. Dodatkowo wyłączono z zabudowy i zachowano jako teren rolny - zachodnią część



działki przyległą do rzeki Gościciny i do lasu w celu ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego (otoczenia rzeki Gościciny).

2. Pismo złożone w dniu 17.01.2019 r. (pierwsze wyłożenie), przez osobę fizyczną, dotyczące działek nr 863/3 i 862 obręb Gościcino – terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem: 34.R –tereny rolne z wykluczeniem lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych.

Treść uwagi: uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek z terenów rolnych na tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wejherowo w odniesieniu do północnej i zachodniej części działki nr 862, które zachowano w użytkowaniu rolniczym (teren 34.R).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w odniesieniu do zachodniej i północnej części działki nr 862:

uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Zmiana przeznaczenia całej działki nr 862 na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest uzasadniona zapotrzebowaniem na działki budowlane i wiązać się będzie ze znacznymi kosztami ponoszonymi przez gminę na inwestycje infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizację sanitarną)

Ponadto teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu domków robotniczych przy ul. Drzewiarza i tak duży obszar zabudowany zakłóci wgląd na historyczny zespół i kompozycję zabudowy.

3. Pismo złożone w dniu 01.02.2019 r. (pierwsze wyłożenie), przez osobę fizyczną, dotyczące działki nr 856 obręb Gościcino – terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem: 34.R –tereny rolne z wykluczeniem lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych.

Treść uwagi: zmiana działki rolnej na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wejherowo w odniesieniu do północnej części działki nr 856, położonej w położonej w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu domków robotniczych przy ul. Drzewiarza, którą zachowano w użytkowaniu rolnym (teren 34.R). Natomiast na przeznaczenie południowej części pod zabudowę nie wyraził zgody Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Postanowieniu z dnia 18 kwietnia 2019 r. Wobec powyższego uwaga nie została uwzględniona.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Część południowa działki nr 856 położona jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu domków robotniczych przy ul. Drzewiarza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego, a część północna działki położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia tego zespołu. Zabudowa działki zakłóci wgląd na historyczny zespół i kompozycję zabudowy.

4. Pismo złożone w dniu 06.02.2019 r. (pierwsze wyłożenie), przez osobę fizyczną, dotyczące działki nr 1155/2 obręb Gościcino – terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem: 1.KS,U i 44.KS,U –tereny obsługi komunikacji samochodowej, tereny zabudowy usługowej - wyłącznie usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> i usługi gastronomiczne.

Treść uwagi:

- a) zmiana przeznaczenia działki na usługi motoryzacyjne nieszkodliwe dla otoczenia np. wulkanizacja, wymiana smarów i olejów, regulacja i naprawa elektroniki,
- b) możliwość zabudowy 50% pow. działki,
- c) zmniejszenie linii zabudowy do 8m,
- d) dowolne usytuowanie kalenic budynków,
- e) kąt nachylenia dachu nieistotny, z uwagi na to że w sąsiedztwie występują dachy płaskie i dwuspadowe.

Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wejherowo w odniesieniu do pkt c) - zmniejszenia linii zabudowy do 8m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w odniesieniu do pkt c):

uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Ustalona w projekcie planu odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu 001.KDGP wynosząca 10 m ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa pojazdów i pieszych na drodze krajowej nr 6 w tym widoczności w rejonach zjazdów na działkę oraz zjazdu na ul. Wejherowską.

5. Pismo złożone w dniu 07.02.2019 r. (pierwsze wyłożenie), przez osobę fizyczną, dotyczące działki nr 1177/1 obręb Gościcino – terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem: 34.R –tereny rolne z wykluczeniem lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych.

Treść uwagi: wniosek o zakwalifikowanie jako terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz podział działki według załączonej koncepcji z wydzieleniem drogi wewnętrznej.

Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wejherowo w odniesieniu do skrajnej, zachodniej części działki nr 1177/1 – teren zachowano w użytkowaniu rolnym (teren 34.R).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w odniesieniu do skrajnej, zachodniej części działki, położonej w terenie 34.R:

uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Część zachodnia działki nr 1177/1 zachowana zostaje w użytkowaniu rolniczym (teren 34.R) z uwagi na występujące tu obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gościciny raz na 10 lat i raz na 100 lat oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Przeznaczenie tego pod zabudowę naraża na niebezpieczeństwo życie i mienie ludzi a potencjalnie Gminę na odszkodowania.

6. Pismo złożone w dniu 07.02.2019 r. (pierwsze wyłożenie), przez osobę fizyczną, dotyczące działki nr 841 obręb Gościcino – terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem: 34.R –tereny rolne z wykluczeniem lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych.

Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia dla działki nr 841 oznaczonej na projekcie symbolem R – tereny rolne i objęcie jej zapisami zgodnie z przyjętym w projekcie planu symbolem MN występującym na działkach bezpośrednio graniczących.

Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wejherowo w odniesieniu do południowej i zachodniej części działki nr 841 – teren zachowano w użytkowaniu rolnym (teren 34.R).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w odniesieniu do zachodniej i południowej części działki, położonych w terenie 34.R:

uwaga uwzględniona/ uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Południowa część działki nr 841 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu domków robotniczych przy ul. Drzewiarza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego i zabudowa tego terenu zakłóci wgląd na ten historyczny zespół i jego kompozycję zabudowy.

Zachodniej część działki nr 841 nie przeznaczają się pod zabudowę z uwagi na:

- jej położenie w strefie ochrony ekspozycji zespołu domków robotniczych przy ul. Drzewiarza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego i zabudowa tego terenu zakłóci wgląd na historyczny zespół i kompozycję zabudowy;
- występowanie w części południowej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gościciny raz na 10 lat i raz na 100 lat oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Przeznaczenie tego pod zabudowę naraża na niebezpieczeństwo życie i mienie ludzi a potencjalnie Gminę na odszkodowania;

- przeznaczenie całej działki nr 841 na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest uzasadnione zapotrzebowaniem na działki budowlane i wiązać się będzie ze znacznymi kosztami ponoszonymi przez gminę na inwestycje infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizację sanitarną).

7. Pismo złożone w dniu 12.07.2019 r. (drugie wyłożenie), przez firmę STUDIO-PROJEKT WM z siedzibą w Gdańsku, dotyczące działki nr 841 obręb Gościcino – terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem: 34.R – tereny rolne z wykluczeniem lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych.

Treść uwagi:

- 1) Określenie dla całości działki nr 841 obręb Gościcino, przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową przez objęcie części działki oznaczonej w projekcie planu jako 34.R zapisami zgodnymi z oznaczeniem 49.MN projektu planu (zgodnie z załącznikiem graficznym).
- 2) Rozszerzenie zakresu nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym).

Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wejherowo – teren zachowano w użytkowaniu rolnym (teren 34.R), linia zabudowy w terenie 49.MN nie uległa zmianie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w odniesieniu do terenu 34.R:

uwaga uwzględniona/uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Południowa część działki nr 841 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu domków robotniczych przy ul. Drzewiarza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego i zabudowa tego terenu zakłóci wgląd na ten historyczny zespół i jego kompozycję zabudowy.

Zachodniej część działki nr 841 nie przeznaczają się pod zabudowę z uwagi na:

- jej położenie w strefie ochrony ekspozycji zespołu domków robotniczych przy ul. Drzewiarza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego i zabudowa tego terenu zakłóci wgląd na historyczny zespół i kompozycję zabudowy;
- występowanie w części południowej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gościciny raz na 10 lat i raz na 100 lat oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Przeznaczenie tego pod zabudowę naraża na niebezpieczeństwo życie i mienie ludzi a potencjalnie Gminę na odszkodowania;
- przeznaczenie całej działki nr 841 na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest uzasadnione zapotrzebowaniem na działki budowlane i wiązać się będzie ze znacznymi kosztami ponoszonymi przez gminę na inwestycje infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizację sanitarną).

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego Gościcino – Kolonia w Gminie Wejherowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm. ) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga się następująco:

1. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z odprowadzeniem ścieków sanitarnych.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa dróg publicznych o symbolach 006.KDL i 009.KDD, budowa parkingu w terenie 20.KS.

3. Źródła finansowania dla realizacji inwestycji podanych w ust.1 i ust.2 będą stanowić: środki własne inwestorów, środki pomocnicze, środki pochodzące z funduszy strukturalnych UE oraz środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne) w ramach wieloletniej prognozy finansowej.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**