



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 4 kwietnia 2022 r.

Poz. 1277

UCHWAŁA NR XL/410/2022 RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 2 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Polskich Kolejarzy”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) w związku z art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986) Rada Miasta uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/257/2020 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Polskich Kolejarzy”, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański”, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Polskich Kolejarzy”.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Polskich Kolejarzy”, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,73 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodnią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 13;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 14.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno – usługowych albo usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 8) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów

środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość od naturalnego poziomu terenu mierzona przed głównym wejściem do budynku lub w przypadku innego obiektu budowlanego w miejscu jego posadowienia, do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego, co w przypadku budynku oznacza najwyższy położony punkt na przekryciu jego konstrukcji dachowej. Nie dotyczy stacji bazowych oraz stacji transformatorowych;
- 11) **zaplaczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno - usługowym albo usługowym, patrząc od strony frontu tej działki;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) drzewa do zachowania;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) obiekty o walorach historyczno - kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **60** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **3** do **9** oraz symbolem literowym **MW/U**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **10** do **16** oraz symbolem literowym **MW,U**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **17** do **28** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy usługowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **29** oraz symbolem literowym **ZP/U**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **30** i **31** oraz symbolem literowym **KP**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny parkingów;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **32** i **33** oraz symbolem literowym **KP/ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny parkingów i zieleni urządzonej;

- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **34** do **36** oraz symbolem literowym **G**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy garażowej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **37** i **38** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny infrastruktury technicznej;
- 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDG**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren drogi publicznej klasy głównej;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **02** i **03** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **05** i **06** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **07** do **010** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych;
- 15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **011** do **013** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - jezdnych;
- 16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **014** do **022** oraz symbolem literowym **KX**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują spójne zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, **MW/U**, **MW,U** i **U**, za wyjątkiem budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m², zlokalizowanych na zapleczu działki, należy zachować jednakową kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. W przypadku przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki.

3. Dla nowoprojektowanej bliźniaczej i szeregowej formy zabudowy lokalizowanej w granicach jednego terenu, obowiązują jednakowe materiały i kolorystyka wykończenia elewacji i pokrycia dachów. W przypadku przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki.

4. W przypadku dachów płaskich dopuszcza się pokrycie warstw wierzchnich dachu zielenią, z zastrzeżeniem rozdziału 5.

5. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

§ 9. Dla ochrony i tworzenia ładu przestrzennego ustala się spójne zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale 14.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN/U**, **MW/U**, **MW,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 9) nakaz zachowania i ochrony drzew, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu. Uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego drzewa nasadzeniem tego samego gatunku lub rodzimego gatunku szlachetnego;
- 10) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu lub związane ze zmianą dotychczasowego zainwestowania wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2-MN/U** (ul. Powstańców Warszawy 11, 13), **5 MW/U** (ul. Polskich Kolejarzy 1, 2, 3), **7-MW/U** (ul. Powstańców Warszawy 10, 12), **8-MW/U** (ul. Polskich Kolejarzy 4), **10-MW,U** (ul. Powstańców Warszawy 18), **15-MW,U** (ul. Powstańców Warszawy 22), **18-U** (ul. Powstańców Warszawy 5), **19-U** (ul. Powstańców Warszawy 2) oraz **20-U** (ul. Powstańców Warszawy 12), zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), oryginalny materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 4) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku na skutek wypadków losowych lub w wyniku zużycia materiału, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie: proporcji bryły budynku, układu kalenicy

względem drogi, kształtu i pokrycia dachu, artykulacji i wystroju elewacji, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

- 5) wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **4-MW/U** i **5-MW/U** zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno - kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony budynków w zakresie: historycznych proporcji bryły budynku, historycznej geometrii dachu, zachowanego historycznego detalu architektonicznego;
- 2) zakaz nadbudowy budynków;
- 3) zakaz rozbudowy budynku na terenie **4-MW/U** od strony **04-KDL** - ul. Powstańców Warszawy. Dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w głąb działki;
- 4) zakaz rozbudowy budynków na terenie **5-MW/U**.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP/U**, **KP**, **KP/ZP**, **KDX**, **KX**.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, nie wymienionych w ust. 2.

4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania minimum 40% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg i ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;
- 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 4) stosowanie takich materiałów jak: kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa.

5. W obrębie przestrzeni ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, zawartych w rozdziale 14.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów do działek budowlanych, a także ścieżek pieszych i rowerowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:

- 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
- 2) jeżeli zgodnie z rysunkiem planu, w granicach działki, wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, to za obowiązującą linię zabudowy należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 3) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą publiczną, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;
- 5) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków na działce, wszystkie nowe budynki w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce), o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 6) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 5% w stosunku do minimalnej powierzchni działki budowlanej wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

6. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozdział 8.

Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska” oraz częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 112 „Żuławy Gdańskie”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenu **1-MN/U**: 340 m²,
 - b) dla terenów **2-MN/U**, **12-MW,U**: 600 m²,
 - c) dla terenów: **5-MW/U**, **7-MW/U**: 400 m²,
 - d) dla terenu **10-MW,U**: 180 m²,
 - e) dla terenu **26-U**: 2000 m²,

- f) dla terenu **28-U**: 1500 m²,
 - g) dla terenów **34-G, 35-G, 36-G**: 18 m²,
 - h) dla terenów: **3-MW/U, 4-MW/U, 6-MW/U 8-MW/U, 9-MW/U, 11-MW,U, 13-MW,U, 14-MW,U, 15-MW,U, 16-MW,U, 17-U, 18-U, 19-U, 20-U, 21-U, 22-U, 23-U, 24-U, 25-U, 27-U, 29-ZP/U, 30-KP, 31-KP, 32-KP/ZP, 33-KP/ZP, 37-IT, 38-IT**, w liniach rozgraniczających tereny;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem **G**: 2,5 m,
 - b) dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki: 14 m,
 - c) dla pozostałych terenów: 18 m,
 - d) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu danej działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. 1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza.

2. Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny oraz nr 226 Pruszcz Gdański – Gdańsk Port Północny. Należy zachować odległości od linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym oraz w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami **01-KDG, 02-KDZ i 03-KDZ** oraz droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **04-KDL**.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo - rowerowych, a także ścieżek rowerowych.

4. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem oraz drogi wojewódzkiej nr 226 i nr 227, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 226 i nr 227, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
- b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- na terenach **4-MW/U, 8-MW/U, 10-MW,U, 11-MW,U, 15-MW,U**: 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - na terenach **3-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U, 7-MW/U, 9-MW/U, 12-MW,U, 13-MW,U, 14-MW,U, 16-MW,U**: 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,
- c) dla budynków lub lokali usługowych:
- na terenie **18-U**: 1 miejsce postojowe/40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - na terenach **1-MN/U, 2-MN/U, 3-MW/U, 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U, 7-MW/U, 8-MW/U, 9-MW/U, 10-MW,U, 12-MW,U, 13-MW,U, 14-MW,U, 15-MW,U, 16-MW,U, 20-U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - na terenie **11-MW,U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług,
 - na terenie **19-U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,
 - na terenach **22-U, 23-U, 24-U, 25-U, 27-U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,
 - na terenie **17-U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,
 - na terenach **21-U, 26-U, 28-U**: 2 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,
 - na terenie **29-ZP/U**: 1 miejsce postojowe/2 zatrudnionych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dla terenu **17-U** dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu **33-KP/ZP**. Dla terenu **19-U** dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu **014-KX**. Dla terenu **19-U** dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu **014-KX**. Dla terenu **20-U** dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu **30-KP**. Dla terenów **22-U, 23-U, 24-U, 25-U, 29-ZP/U** miejsca postojowe należy zapewnić w granicach terenu **31-KP**;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem **ZP/U**;
- 5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDW, KDX, KX**, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 6) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
- a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 5 do 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 21 do 100,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
- 7) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 20. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru objętego planem z sieci wodociągowej;

2) wodę dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem źródeł wykorzystujących siłę wiatru;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem źródeł wykorzystujących siłę wiatru.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych niespełniające określonych przepisami norm, powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pozostałe wody opadowe i roztopowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów), w przypadku braku kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować w granicach własności działki. Stosować odprowadzenie wód do gruntu: powierzchniowe, przez rozsączenie, poprzez rozwiązania chłonne lub zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania wody;
- 3) zakaz dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 4) nakaz zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 5) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 22. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 3.

2. Nowe dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych, a także w granicach ciągów pieszo - jezdnych oraz pieszych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 23. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe

§ 24. 1. Dla terenów **1-MN/U** (o powierzchni ok. 0,07 ha) i **2-MN/U** (o powierzchni ok. 0,28 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu **1-MN/U**: 340 m²,
 - b) dla terenu **2-MN/U**: 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - c) w budynkach mieszkalnych i mieszkalno - usługowych dopuszcza się lukarny i okna połaciowe na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni połaci dachu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do linii zabudowy, wyznaczonej od frontu działki;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;
- 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

5. W granicach terenu **2-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 9.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. W granicach terenu **2-MN/U** przy ul. Powstańców Warszawy 11 i 13, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 25. 1. Dla terenów **3-MW/U** (o powierzchni ok. 0,15 ha) i **6-MW/U** (o powierzchni ok. 0,15 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
- 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla terenu **3-MW/U**: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,

b) dla terenu **6-MW/U**: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni. Dopuszcza się dach naczółkowy,

c) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe na terenie **3-MW/U**: należy lokalizować główną kalenicą lub ścianą frontową równoległe do jednego z prostych odcinków linii zabudowy, przy którym ma zostać zlokalizowany dany budynek;

2) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe na terenie **6-MW/U**: należy lokalizować główną kalenicą równoległe do linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu **012-KDX**.

5. W granicach terenu **3-MW/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 9.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) dla terenu **3-MW/U**: 0%;

2) dla terenu **6-MW/U**: 15%.

§ 26. 1. Dla terenu **4-MW/U** (o powierzchni ok. 0,09 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej warstwy terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni,

b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległe do obowiązującej linii zabudowy;

2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległe lub prostopadłe do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

5. W granicach terenu zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 9.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno - kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27. 1. Dla terenu **5-MW/U** (o powierzchni ok. 0,34 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 2;

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze;

10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

11) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 12 m;

12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni,
- b) dopuszcza się dach naczółkowy,
- c) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu przy ul. Polskich Kolejarzy 1, 2 i 3, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno - kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28. 1. Dla terenu 7-MW/U (o powierzchni ok. 0,25 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;

12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni,
- b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;

14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległe do obowiązującej linii zabudowy;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległe lub prostopadłe do głównej kalenicy budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo wskazane do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 9.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. W granicach terenu przy ul. Powstańców Warszawy 10 i 12, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 0%.

§ 29. 1. Dla terenu **8-MW/U** (o powierzchni ok. 0,06 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Odtworzenie zabudowy istniejącej zgodnie z § 12.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu przy ul. Polskich Kolejarzy 4, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30. 1. Dla terenu **9-MW/U** (o powierzchni ok. 0,10 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;

- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,35;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
- 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe należy lokalizować, główną kalenicą równoległą do terenu **07-KDW**.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31. 1. Dla terenu **10-MW,U** (o powierzchni ok. 0,05 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,05;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 180 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 35%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 10 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do terenu **02-KDZ**.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu przy ul. Powstańców Warszawy 18, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 32. 1. Dla terenu **11-MW,U** (o powierzchni ok. 0,45 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 4, w tym poddasze;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 12 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu **02-KDZ**.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 33. 1. Dla terenów **12-MW,U** (o powierzchni ok. 0,16 ha) i **15-MW,U** (o powierzchni ok. 0,15 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu **12-MW,U**: 600 m²,

b) dla terenu **15-MW,U**: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (działki budowlanej): 30%;

8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 2;

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze;

10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

11) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:

a) dla terenu **12-MW,U**: 10 m,

b) dla terenu **15-MW,U**: 12 m;

12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla terenu **12-MW,U**: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,

b) dla terenu **15-MW,U**: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach półpłaski o kącie nachylenia 18 - 22 stopni ze ścianką kolankową 1,0 - 1,2 m,

c) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;

14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do najdłuższego prostego odcinka obowiązującej linii zabudowy.

5. Teren **12-MW,U**, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu **15-MW,U** przy ul. Powstańców Warszawy 22, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 34. 1. Dla terenów **13-MW,U** (o powierzchni ok. 0,05 ha) i **14-MW,U** (o powierzchni ok. 0,11 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;

8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 2;

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 3, w tym poddasze;

10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

11) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 10 m;

12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla terenu **13-MW,U**: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,

b) dla terenu **14-MW,U**: dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) dla terenu **13-MW,U**: budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe należy lokalizować główną kalenicą lub ścianą frontową równoległe do obowiązującej linii zabudowy od strony terenów **04-KDL** lub **07-KDW**;
- 2) dla terenu **14-MW,U**: budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe należy lokalizować główną kalenicą lub ścianą frontową równoległe do obowiązującej linii zabudowy od strony terenów **04-KDL** lub **018-KX**.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, są zlokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 0%.

§ 35. 1. Dla terenu **16-MW,U** (o powierzchni ok. 0,15 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze;
- 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 12 m;
- 12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach półpłaski o kącie nachylenia 18 - 22 stopni ze ścianką kolankową 1,0 - 1,2 m,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległe do obowiązującej linii zabudowy.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 36. 1. Dla terenu **17-U** (o powierzchni ok. 0,30 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,35;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 3;
- 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 12 m;
- 12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: jak w stanie istniejącym;
- 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do najdłuższego prostego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 37. 1. Dla terenu **18-U** (o powierzchni ok. 0,09 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, poza parterową częścią budynku.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Odtworzenie zabudowy istniejącej zgodnie z § 12.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: jak w stanie istniejącym.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu przy ul. Powstańców Warszawy 5, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 38. 1. Dla terenu **19-U** (o powierzchni ok. 0,14 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, poza parterową częścią budynków.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, szeregowa;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) 35% dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 70% dla zabudowy szeregowej;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,05,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) 300 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 100 m² dla zabudowy szeregowej;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
 - a) 40% dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 10% dla zabudowy szeregowej;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 3;
- 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 12 m;
- 12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu przy ul. Powstańców Warszawy 2, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 39. 1. Dla terenu **20-U** (o powierzchni ok. 0,08 ha) oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, szeregową;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 2;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 8 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek urządzenia skweru i placu publicznego.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: obsługę komunikacyjną ustala się przez teren **6-MW/U**. Pozostałe ustalenia zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 15%.

§ 40. 1. Dla terenu **21-U** (o powierzchni ok. 0,20 ha) oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 3, w tym poddasze;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 10 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej warstwy terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować główną kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do najdłuższego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu **017-KX** albo terenu **07-KDW** albo terenu **013-KDX**.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 0%.

§ 41. 1. Dla terenu **22-U** (o powierzchni ok. 0,03 ha) oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Dopuszcza się lokalizację garażu podziemnego.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, szeregową;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 65%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,95, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,3;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 2;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 7 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30 - 45 stopni,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do terenu **019-KX**.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 42. 1. Dla terenu **23-U** (o powierzchni ok. 0,03 ha) oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: szeregowa;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 82%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 5%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 2;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 7 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30 - 45 stopni,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do terenu **019-KX**.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 43. 1. Dla terenów **24-U** (o powierzchni ok. 0,02 ha) i **25-U** (o powierzchni ok. 0,02 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: szeregowa;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 100%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 2;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 7 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30 - 45 stopni,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą do terenu **08-KDW**.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 44. 1. Dla terenu **26-U** (o powierzchni ok. 0,50 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: teren zabudowy usługowej.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 2;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 10 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od terenu **08-KDW**.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 45. 1. Dla terenu **27-U** (o powierzchni ok. 0,20 ha) oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się miejsce obsługi podróżnych, stację paliw, myjnię.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i wiat usługowych: 7 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od terenu **06-KDD**.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 46. 1. Dla terenu **28-U** (o powierzchni ok. 0,77 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi hotelarskie oraz usługi gastronomiczne.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 3, w tym poddasze;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 12 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35 - 50 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od terenu **06-KDD** albo terenu **03-KDZ**.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 47. 1. Dla terenu **29-ZP/U** (o powierzchni ok. 0,02 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;

- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 1;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 4 m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru nowoprojektowanych budynków, liczony od naturalnej rzędnej terenu: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30 - 45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, lub grafitu;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 48. 1. Dla terenów **30-KP** (o powierzchni ok. 0,04 ha) i **31-KP** (o powierzchni ok. 0,10 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny parkingów.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
4. W granicach terenu **30-KP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo wskazane do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 9.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, są zlokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 49. 1. Dla terenów **32-KP/ZP** (o powierzchni ok. 0,05 ha) i **33-KP/ZP** (o powierzchni ok. 0,27 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny parkingów i zieleni urządzonej.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej. Nakaz wprowadzenia nasadzeń komponowanej zieleni wysokiej z gatunkami rodzimymi.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, są zlokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 50. 1. Dla terenów **34-G** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **35-G** (o powierzchni ok. 0,32 ha) i **36-G** (o powierzchni ok. 0,03 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy garażowej.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: szeregową;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 100%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 18 m². Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na potrzeby powiększenia garażu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski kryty papą;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 51. Dla terenów **37-IT** (o powierzchni ok. 0,01 ha) i **38-IT** (o powierzchni ok. 0,02 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej.
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
- 3) teren **37-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 4) zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
- 6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 52. Dla terenu **01-KDG** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 53. Dla terenów **02-KDZ** i **03-KDZ** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) teren **02-KDZ** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 54. Dla terenu **04-KDL** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo wskazane do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 9.
- 5) teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 55. Dla terenów **05-KDD** i **06-KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się zieleń w postaci alei i szpalerów drzew.
- 5) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 56. Dla terenów **07-KDW**, **08-KDW**, **09-KDW** i **010-KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) teren **07-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 57. Dla terenów **011-KDX**, **012-KDX** i **013-KDX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) w granicach terenu **011-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek urządzenia skweru i placu publicznego.
- 4) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 58. Dla terenów **014-KX, 015-KX, 016-KX, 017-KX, 018-KX, 020-KX, 021-KX i 022-KX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) tereny **014-KX, 015-KX, 016-KX, 017-KX, 018-KX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 4) na terenie **015-KX**, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.
- 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 59. Dla terenu **019-KX** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych.
- 2) dopuszcza się zadaszenia nad przejściem podziemnym.
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 15. Ustalenia końcowe

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

§ 61. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

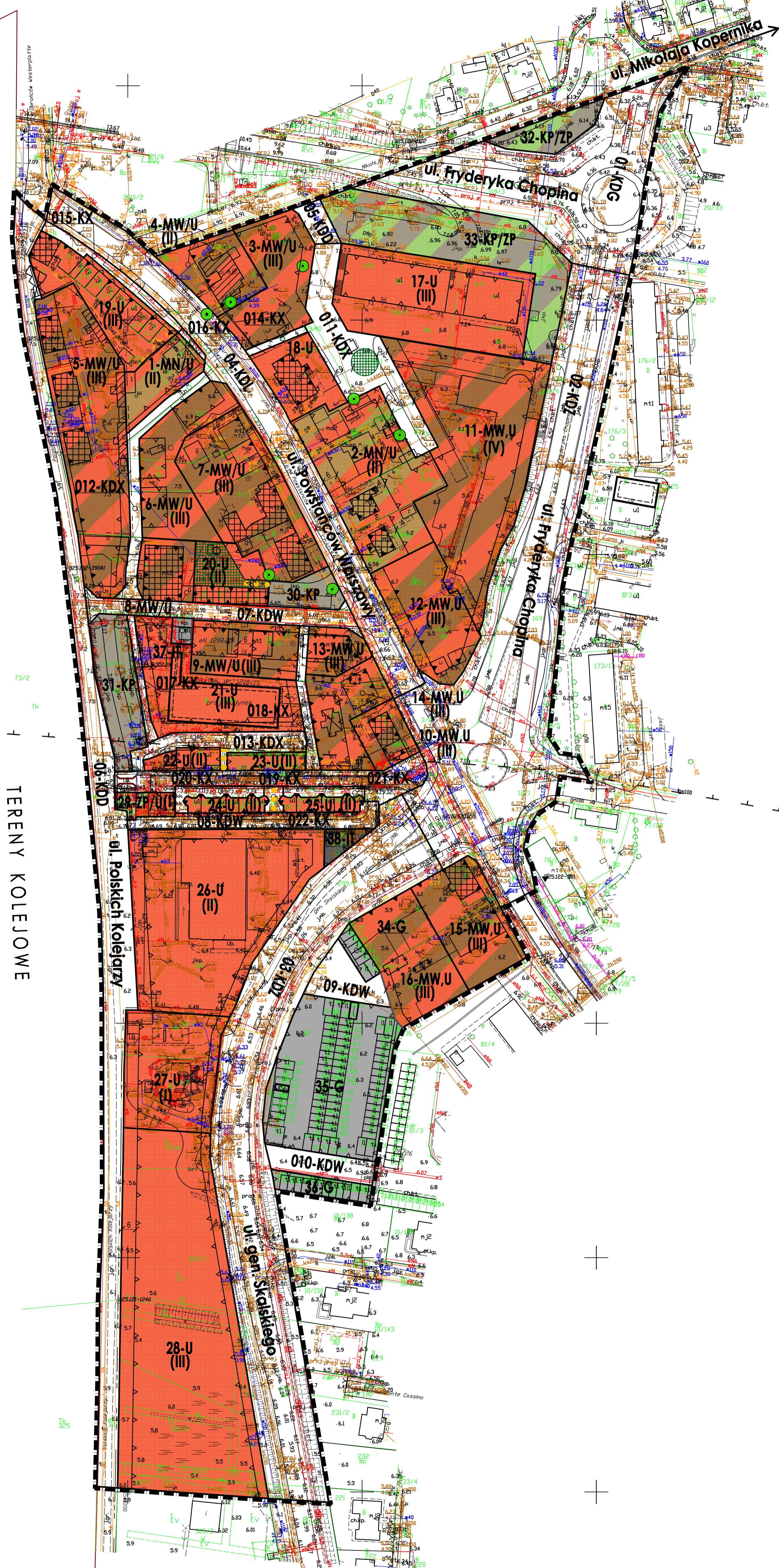
Małgorzata Czarnecka - Szafrńska

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI "REJON UL. POLSKICH KOLEJARZY"

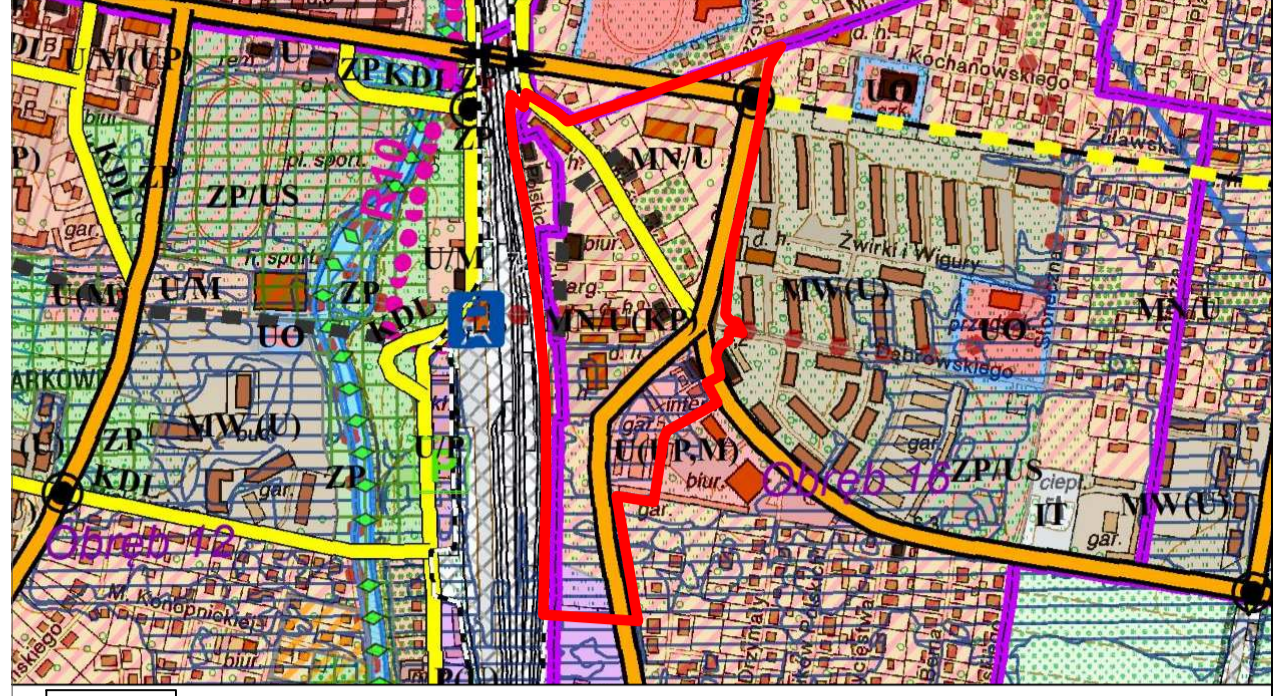
STAROSTWO POWIATOWE
W PRUSZCZU GDAŃSKIM
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji
lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew
postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej
w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów
z art. 48b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. -
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne
6642.1.1930.2020

UWAGA! Tereny wytłoczone z prowadzenia mapy zasadniczej



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI (UCHWAŁA NR XXVI/238/2016 RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2016 R.)



- granica obszaru objętego planem
- OZNACZENIA STUDIUM:**
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - MN/MW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - UP - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne
 - P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - KP - parkingi
 - Tereny zamknięte
 - Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - Obręby geodezyjne
 - Droga zbiorcza
 - Droga lokalna
 - Główny ciąg pieszy
 - Skrzyżowanie typu rondo
 - Strefa ochrony archeologicznej

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 1-MN/U - symbol cyfrowy - numer terenu
 - U - symbol literowy - przeznaczenie terenu
2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
 - obowiązujące linie zabudowy
 - drzewa do zachowania
3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych
- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
 - obiekty ujęte w ewidencji zabytków
 - obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy

4. Przeznaczenie terenu

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP/U - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- KP - tereny parkingów
- KP/ZP - tereny parkingów i zieleni urządzonej
- G - tereny zabudowy garażowej
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych
- KX - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- budynki niestniejące
- obiekty do likwidacji
- (III) - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych
- proponowana lokalizacja skweru, placu publicznego
- przeście między budynkami
- przeście podziemne
- ul. Skalskiego - nazwa ulicy
- 6 - wymiar w metrach

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia

Miasto Pruszcz Gdański
ul. Grunwaldzka 20
83-000 Pruszcz Gdański

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Filip Sokolowski - planowanie przestrzenne,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Dominika Stępień - planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

SKALA SKALA 1:1000 0 10 20 30 40 50m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/410/2022
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 2 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.**

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/410/2022
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 2 marca 2022 r.

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar objęty planem był uprzednio zlokalizowany w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZSO NR 1” w Pruszczu Gdańskim, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/319/2001 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 19 grudnia 2001 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód” – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk - Tczew, ul. PCK, Kasprowicza, Kopernika a wschodnią granicą administracyjną miasta, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r.

Zdecydowana większość terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność budowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej związanych z uchwaleniem planu. Może wystąpić konieczność modernizacji istniejącej infrastruktury.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej i drogowej. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą i z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o rozbudowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (Unii Europejskiej, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy budżetów finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/410/2022

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 2 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Pruszcz Gdański na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.