

**UCHWAŁA NR VII/42/2011
RADY GMINY POTĘGOWO**

z dnia 30 marca 2011 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej.

na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami z 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, z 2003 r.: Nr 214, poz. 1806 (Dz. U. z 2002 r.), Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r.: Nr 153, poz. 1271 (Dz. U. z 2002 r.), Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r.: Nr 172, poz. 1441, z 2006 r.: Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457 (Dz. U. z 2005 r.), Nr 181, poz. 1337), z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r.: Nr 180, poz. 1111, z 2009 r.: Nr 223, poz. 1458 (Dz. U. z 2008 r., Nr 52, poz. 42); w związku z: art. 14-19, art. 20, art. 23-26, art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami z 2003 r.: Nr 162, poz. 1568, z 2004 r.: Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 poz.), z 2005 r.: Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, z 2007 r.: Nr 225, poz. 1635 (Dz. U. z 2006 r.), Nr 127, poz. 880, z 2008 r.: Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227), Nr 201, poz. 1237, z 2009 r.: Nr 220, poz. 1413 (Dz. U. z 2008 r.)); art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, ze zmianami z 2008 r.: Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 42, poz. 340, Nr 84, poz. 700, Nr 157, poz. 1241);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały Nr XXXI/225/2009 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30 kwietnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej, oraz po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Potęgowo i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

Rada Gminy Potęgowo uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw i sposób regulacji

§ 1. Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części położonych w obrębach ewidencyjnych: Potęgowo, Skórowo Nowe i Głuszynko w gminie Potęgowo, w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/225/2009 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30 kwietnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej oraz określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustala, w granicach określonych przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) przedmiot, zakres i zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych lub stanowiących o wysokich walorach przestrzeni;
- 3) przedmiot, zakres i sposób zagospodarowania obszarów problemowych;
- 4) przedmiot i zasady realizacji inwestycji zmierzających do realizacji interesu publicznego;
- 5) sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Zagadnienia, o których mowa w ustępie 1, regulowane są na poziomie ustaleń ogólnych i szczegółowych

- 1) Ustalenia ogólne, o których mowa w Dziale II – Ustalenia ogólne, obowiązują dla całego obszaru objętego niniejszą Uchwałą.
- 2) Dla poszczególnych obszarów i obiektów, znajdujących się w granicach niniejszej uchwały obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, o których mowa w Dziale III – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, wynikające z lokalizacji terenów i obiektów na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 3 pkt 1.
3. Ustalenia ogólne i szczegółowe zawarte są w dziesięciu grupach ustaleń, zapisanych w formie tabelarycznej, posiadających jednolity układ formalny. Są to grupy:
 - 1) przeznaczenie terenu, w której ustala się tereny o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań:
 - a) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - b) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - c) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - d) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych;
 - e) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m²,
 - f) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - g) granice pomników zabytków i ich stref ochronnych;
 - 2) ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej, w której ustala się zasady kompozycji urbanistycznej:
 - a) cechy wartościowych elementów zagospodarowania przestrzennego i zasady ich ochrony;
 - b) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających rewaloryzacji oraz zasady zagospodarowania;
 - c) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania oraz zasady zagospodarowania;
 - 3) wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, w której ustala się w zależności od potrzeb:
 - a) linie zabudowy;
 - b) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) wskaźniki zainwestowania;
 - d) graniczne powierzchnie zabudowy budynków;
 - e) graniczne wysokości zabudowy;
 - f) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku;
 - g) formy i kolorystykę dachów;
 - 4) ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w której ustala się zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym:
 - a) terenów górniczych;
 - b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - d) gruntów rolnych i leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne;

- 5) ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego, w której ustala się przedmiot i zasady ochrony:
 - a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - b) innych zabytków i elementów krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
 - a) graniczne szerokości frontów nowych działek;
 - b) graniczne powierzchnie nowych działek;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek;
- 7) ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym:
 - a) układ komunikacyjny wraz z parametrami, w tym szerokość pasa drogowego, oraz klasyfikację dróg/ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 8) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) układy sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami;
 - b) warunki powiązań układów sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 9) ustalenia dotyczące zagospodarowania tymczasowego i inne ustalenia stanowiące, w której ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz w zależności od potrzeb ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych, w której ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

4. Brak ustaleń ogólnych, należących do którejś z grup określonych w ust. 3, oznacza, że na obszarze objętym niniejszą Uchwałą nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające, wynikające w szczególności z przepisów odrębnych, obowiązkowej regulacji lub uwarunkowania wymagające regulacji występują na części obszaru planu i są uregulowane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

5. Brak ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych, należących do którejś z grup określonych w ust. 3, oznacza, że ustalenia ogólne są wystarczające albo na danym terenie elementarnym nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające, wynikających w szczególności z przepisów odrębnych, obowiązkowych regulacji.

§ 3. Integralne części niniejszej Uchwały stanowią:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo, obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej, w skali 1: 1000, stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
 - a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”;
 - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”;
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo – Uchwała Nr XLI/297/2010 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30 kwietnia 2010 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 4. 1. Ustala się podział terenu objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tereny elementarne, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, o których mowa w Dziale III.

2. Tereny elementarne oznaczone są symbolami adresowymi terenów elementarnych, na które składają się kolejno:

- 1) numer Rozdziału z Działu III niniejszego planu, zawierającego ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego;
- 2) symbol rodzaju przeznaczenia terenu;
- 3) klasa drogi/ulicy – dla terenów elementarnych stanowiących drogi/ulice publiczne.

3. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 3 pkt 1, tereny elementarne wyznaczone są liniami rozgraniczającymi dla terenów elementarnych oraz oznaczone symbolami adresowymi, o których mowa w ustępie 2, wyróżniającymi je spośród innych terenów elementarnych.

§ 5. 1. W granicach terenów elementarnych ustala się tereny wydzielen wewnątrznych, dla których w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, o których mowa w Dziale III, określono szczególne przeznaczenie terenu lub szczególne zasady zagospodarowania.

2. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są symbolami adresowymi wydzielen wewnątrznych, na które składają się kolejno:

- 1) numer paragrafu niniejszego planu oraz numer ustępu w tym paragrafie, w którym zawarte są szczególne ustalenia dotyczące danego wydzielen wewnątrznego;
- 2) symbol rodzaju przeznaczenia terenu, dla wydzielen wewnątrznych o szczególnym przeznaczeniu terenu.

3. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 3 pkt 1, tereny wydzielen wewnątrznych wyznaczone są liniami rozgraniczającymi dla terenów wydzielen wewnątrznych oraz oznaczone symbolami adresowymi, o których mowa w ustępie 2.

Rozdział 2.

Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 6. Ilekc w przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach hotelarskich – rozumie się przez to budynki stanowiące obiekty hotelarskie w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko;
- 2) ekwiwalentnej rekompensacie zasobu zieleni – rozumie się przez to zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem – niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię – którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny; przy wartościowaniu drzewostanu pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów;
- 3) formie dachu – rozumie się przez to kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia formy dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku, oraz zadaszeń lukarn; wyróżnia się następujące formy dachu:
 - a) dach płaski i półpłaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15o;
 - b) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy, mansardowy, półszczytowy, itp.
 - c) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy itp.
- 4) formie dachu dwuspadowego – rozumie się przez to formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym

posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym złożonym posiada minimum dwie ściany szczytowe;

- 5) formie dachu wielospadowego – rozumie się przez to formę dachu stromego o więcej niż dwóch połaciach, w którym główne połacie posiadają wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia;
- 6) froncie działki – rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi/ulicy, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 7) funkcjach usługowych – rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności:
 - a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki;
 - b) usług komercyjnych – jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150 m² powierzchni użytkowej;
 - c) rzemiosła usługowego – jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 8) harmonijnej pierzei – rozumie się przez to ciąg budynków i innych obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym; w szczególności harmonijną pierzeję stanowi ciąg, sąsiadujących ze sobą i wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym, elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 9) innych obiektach zakwaterowania turystycznego – rozumie się przez to:
 - a) obiekty hotelarskie w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych niebędące budynkami hotelarskimi: kemping, pole biwakowe,
 - b) inne obiekty usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych: gospody, domki kempingowe, pokoje do wynajęcia w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, itp.;
- 10) kompozycji obiektu – rozumie się przez to proporcje bryły obiektu oraz układ: eksponowanych elewacji, form i pokrycia dachu i zwieńczenia budowli, rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, elementów programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), kształtu i podziałów stolarki, urządzeń łączących obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 11) kompozycji zespołu zabudowy – rozumie się przez to układ dróg, ulic, placów, budynków, zieleni i rozlogów pól z uwzględnieniem: linii zabudowy, wzajemnych proporcji brył i wysokości budynków, kształtu dachów i zwieńczeń budynków, nawierzchni utwardzonych;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki budowlanej linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych niebędących obiektami małej architektury;
- 13) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki budowlanej linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynków o funkcji wskazanej w ustaleniach planu; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla innych budynków towarzyszących lokalizowanych na działce;

- 14) obsłudze komunikacji – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, niestanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym) stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 15) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 16) podstawowym przeznaczeniu terenu – rozumie się przez to główną (najważniejszą) funkcję terenu, określoną w planie w ustaleniach ogólnych i szczegółowych w sposób bezpośredni lub pośrednio – ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych); na terenach, dla których ustalono podstawowe przeznaczenie terenu dopuszcza się, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych, lokalizację innych funkcji jako towarzyszących/uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 17) podstawowym układzie drogowym miejscowości – rozumie się przez to system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi i ulice publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie i krajowe;
- 18) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki;
- 19) powierzchni zabudowanej – rozumie się przez to sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120, dni zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 20) przemyśle nieuciążliwym – rozumie się przez to wszelką działalność produkcyjną wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie nie są źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka, a także nie powodują zagrożeń środowiska w przypadku awarii; do grupy nieuciążliwego przemysłu należą działalności typu: składy (poza nieobudowanymi składami materiałów sypkich), hurtownie, zakłady rzemiosła produkcyjnego, małe zakłady produkcyjne, przemysł elektroniczny, przemysł urządzeń elektrycznych i mechanicznych (poza produkcją środków produkcji i pojazdów), przemysł spożywczy (poza zakładami rybnymi i dużymi zakładami przetwórstwa mięsnego) oraz inne działalności przemysłowe na zasadzie analogii do wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości, uwzględniające powyższe ograniczenia; do grupy powyższych działalności nie należą działalności przemysłowe:
- a) wymagające składowania materiałów w stanie sypkim pod gołym niebem na powierzchni powyżej 1000 m²,
 - b) o znacznej uciążliwości wynikającej z: wielkości produkcji, ilości przewozów koniecznych do tej produkcji, generowania ruchu kołowego, emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego oraz wytwarzania znacznej ilości odpadów poprodukcyjnych;
- 21) przemyśle uciążliwym – rozumie się przez to wszelką działalność produkcyjną wywołującą szkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie wywołują uciążliwości związane z dużymi przewozami, dużą ilością odpadów poprodukcyjnych, emisją zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, znacznych pól elektromagnetycznych itp.; uciążliwości te mogą utrudniać życie albo są dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska;
- 22) rysunku planu – rozumie się przez to rysunek, o którym mowa w § 3 pkt 1, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 23) scalaniu i podziale nieruchomości – rozumie się przez to scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 24) systemie obszarów przestrzeni publicznych miejscowości – rozumie się przez to określone w ustaleniach planu obszary o dostępie ogólnym, obejmujące obszary przestrzeni publicznej tj. obszary stanowiące ważny element kompozycji funkcjonalno – przestrzennej miejscowości, kształtujące wizerunek tej miejscowości, istotne dla budowania tożsamości lokalnej i jakości życia mieszkańców, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 25) ścisłym przeznaczeniu terenu – rozumie się przez to funkcję terenu, określoną w planie bezpośrednio dla danego terenu elementarnego lub jego części oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne; ustalenie ścisłego przeznaczenia terenu wyklucza możliwość lokalizacji na tym terenie innych funkcji;

- 26) terenie elementarnym – rozumie się przez to fragment obszaru gminy / miejscowości wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 27) wartościowym drzewostanie – rozumie się przez to pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
 - b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ;
- 28) wskaźniku zainwestowania – rozumie się przez to stosunek wielkości powierzchni zabudowanej do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 29) wydzielaniu wewnętrznym – rozumie się przez to fragment terenu elementarnego wydzielony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano (w tekście lub na rysunku planu) dodatkowe ustalenia szczegółowe;
- 30) zabudowie centrotwórczej – rozumie się przez to budynki w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w których co najmniej część kondygnacji przyziemia wykorzystywana jest na funkcje usługowe, wraz ze związanymi z funkcjonowaniem tej zabudowy urządzeniami budowlanymi, ogrodami, halami lub budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;
- 31) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – rozumie się przez to budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów budowlanych, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich osób: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami małej architektury; w szczególności, w rozumieniu planu, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie stanowią budynki w zabudowie zagrodowej;
- 32) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – rozumie się przez to budynki mieszkalne wielorodzinne zawierające nie więcej niż 5 mieszkań w jednym budynku, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich osób: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami małej architektury; w szczególności, w rozumieniu planu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie stanowią budynki w zabudowie zagrodowej;
- 33) zabudowie przemysłowej – rozumie się przez to budynki i obiekty przemysłowe wraz z urządzeniami budowlanymi i budynkami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, garażowymi i pomocniczymi oraz obiektami małej architektury;
- 34) zabudowie rzemieślniczej – rozumie się przez to zlokalizowane na działce budowlanej i wzajemnie sobie towarzyszące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową i budynki przemysłu nieuciążliwego wraz z urządzeniami budowlanymi i budynkami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, garażowymi i pomocniczymi oraz obiektami małej architektury;
- 35) zabudowie tworzącej zwartą pierzeję – rozumie się przez to budynki usytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy oraz ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy minimum jednym sąsiadującym budynku lub granicy jednej z sąsiednich działek budowlanych; ciąg elewacji frontowych tych budynków tworzy ścianę ograniczającą przestrzeń publiczną.
- 36) zabudowie usługowej – rozumie się przez to budynki funkcji usługowych wraz z urządzeniami budowlanymi, budynkami garażowymi i pomocniczymi oraz obiektami małej architektury;
- 37) zabudowie zagrodowej – rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich osób: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami małej architektury; w szczególności zabudowę zagrodową stanowią zabudowa gospodarstw agroturystycznych;
- 38) zagospodarowaniu tymczasowym – rozumie się przez to sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu miejscowego;

- 39) zamknięciu kompozycyjnym – rozumie się przez to obiekt budowlany, a w szczególności budynek, który poprzez swoje parametry, wysokie walory estetyczne i kompozycyjne, sposób lokalizacji zamyka widokowo przestrzeń publiczną i stanowi istotny element kształtujący jej krajobraz;
- 40) zieleni urządzonej – rozumie się przez to parki, ogrody, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami budowlanymi oraz obiektami małej architektury; w szczególności w rozumieniu planu zieleni urządzonej nie stanowią lasy, ogrody działkowe, czynne cmentarze.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje podstawowego lub ścisłego przeznaczenia terenów na obszarze planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN ; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW ; 3) tereny zabudowy zagrodowej , oznaczone symbolem RM ; 4) tereny rolnicze , oznaczone symbolem R; 5) tereny zabudowy usługowej , oznaczone symbolem U ; 6) tereny zabudowy rzemieślniczej , oznaczone symbolem UM ; 7) tereny zieleni urządzonej , oznaczone symbolem ZP; 8) tereny dróg/ulic publicznych, oznaczone symbolem KD ; 9) tereny dróg/ulic wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW ; 10) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KX; 11) tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych, oznaczone symbolem KP. <p>2. Na całym obszarze planu wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lasów; 2) cmentarzy i grzebowisk; 3) kempingów i pól biwakowych; 4) elektrowni wiatrowych; 5) antenowych konstrukcji wsporczych, za wyjątkiem związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i porządku publicznego; 6) przemysłu uciążliwego. <p>3. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 400 m².</p> <p>§ 8. Na terenach, dla których ustalono podstawowe przeznaczenie terenu obowiązuje lokalizacja funkcji określonej jako podstawowe przeznaczenie terenu na wszystkich działkach położonych w granicach danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem działek gruntu przeznaczonych na cele zieleni parkowej, infrastruktury technicznej lub obsługi komunikacyjnej.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 9. 1. Na terenach objętych niniejszym planem oznaczony na rysunku planu system obszarów przestrzeni publicznych miejscowości tworzą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny dróg/ulic, placów i skwerów publicznych, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne: 38.KD-Z, 42.KD-D, 44.KD-L, 48.KD-L 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu jako: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny elementarne 18.ZP i 35.ZP, b) wydzielenie wewnętrzne 41.2.ZP na terenie elementarnym 1.MN; 3) obszar oznaczony na rysunku planu jako teren elementarny 13.U. <p>2. W obrębie systemu obszarów przestrzeni publicznych celem publicznym jest kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym; w szczególności obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych oraz zapewnienie wysokiego standardu estetycznego zabudowy, obiektów małej architektury i terenów zieleni.</p> <p>§ 10. 1. Przy zagospodarowywaniu terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowaniu ich kompozycji obowiązuje ochrona, rewitalizacja, kształtowanie cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazanych w ustaleniach ogólnych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.</p> <p>2. Na obszarze objętym niniejszym planem elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią, w szczególności, oznaczone na rysunku planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; 2) zamknięcia kompozycyjne; 3) harmonijne pierzeje; 4) tereny zieleni parkowej; 5) inne wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych. <p>3. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym.</p> <p>4. Wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>5. Zakaz wprowadzania ogrodzeń i innych barier przestrzennych ograniczających dostęp od strony dróg do przylegających do nich rowów melioracyjnych</p> <p>§ 11. 1. Lokalizacja nowych i utrwalanie lokalizacji istniejących tymczasowych obiektów budowlanych wymaga zachowania wszystkich ustaleń planu.</p>

	<p>2. W liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszych wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, w szczególności tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych związanych z drogą/ulicą lub ciągiem pieszym.</p> <p>§ 12. 1. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających dróg i ulic, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowanych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu jak: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki, oświetlenie ulic, wymaga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy; 2) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi; 3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej. <p>2. W liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszych wyklucza się lokalizację nośników reklamowych za wyjątkiem zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i gminy.</p> <p>§ 13. 1. Obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów geodezyjnych terenów uniemożliwiających realizację innych ustaleń planu.</p> <p>2. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.</p> <p>3. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.</p> <p>4. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zakazy podziałów nieruchomości i graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz działek drogowych.</p> <p>5. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o frontach mniejszych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych wyłącznie w sytuacjach, kiedy fronty te przylegają do zakrętów dróg, ulic lub placów, z których odbywa się wjazd na te działki pod warunkiem zapewnienia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) właściwych parametrów wjazdów i wejść na te działki, 2) minimalnej powierzchni działki ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, 3) możliwości lokalizacji zabudowy na tych działkach zgodnie z innymi ustaleniami planu. <p>§ 14. Istniejące legalnie w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wyklucza się rozbudowy, przebudowy i modernizacje tych budynków powodujące dalsze przekraczanie ustalonych planem wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3; 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego usytuowania kalenicy budynku w stosunku do drogi lub dostosowanie do ustalonych planem wskaźników; 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§15. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów elementarnych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązujące linie zabudowy; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy; 3) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej; 4) wskaźniki zainwestowania; 5) graniczne powierzchnie zabudowy budynków; 6) graniczne wysokości zabudowy; 7) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku; 8) formy i kolorystykę dachów. <p>2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 1-8, nie dotyczą inwestycji związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg/ulic i ciągów pieszych.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 16. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Ustalenie nie dotyczy przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu nie jest obligatoryjny, ale może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych.</p> <p>§ 17. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego; 2) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych (ścieków) z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów melioracyjnych i do wód powierzchniowych; 3) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych; zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie innych ustaleń planu; 4) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu. <p>§ 18. 1. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska ustala się:</p>

	<p>1) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci wodociągowej, o którym mowa w § 28 ust. 1 ;</p> <p>2) wyklucza się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, lokalizację zabudowy bez odprowadzenia ścieków do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej, o którym mowa w § 29 ust. 1 ;</p> <p>3) obowiązuje wywóz i utylizacja odpadów i nieczystości z obszaru planu na zorganizowanym składowisku odpadów;</p> <p>4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 17 pkt 2 , odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe w granicach działki.</p> <p>2. Do czasu realizacji gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych lub wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe i wielkość działki.</p> <p>3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako tereny zabudowy zagrodowej – RM, ze względu na wielkości działek i tradycje lokalizowania gospodarstw rolnych w rozproszenu, co powodowałaby nadmierne koszty realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych lub jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe i wielkość działki wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków.</p> <p>§ 19. Realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.</p> <p>§ 20. Na obszarze planu obowiązują dopuszczalne normy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>§ 21. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się następujące powierzchnie gruntów rolnych: a) R III b - 8,8594 ha; b) B/R III b - 0,2992 ha; c) Ps III - 1,2739 ha; d) R IV a - 31,2582 ha; e) R IV b - 5,5517 ha; f) B/R IV a - 0,8372 ha; g) B/R IV b - 0,3200 ha; h) S/R IV a - 0,9934 ha; i) Ps IV - 3,6391 ha; j) B-Ps IV - 0,2876 ha; k) R V - 1,0909 ha. To jest łącznie 54,4106 ha.</p>
ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego	<p>§ 22. Ochroną obejmuje się, położony na terenie elementarnym 1.MN, teren nieczynnego, historycznego cmentarza.</p>
ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości	<p>§ 23. 1. U stała się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – 800 m²;</p> <p>3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek – 60 do 120 stopni.</p> <p>2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz działek drogowych.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 24. 1. Teren objęty niniejszym planem obsługiwany jest przez system komunikacyjny, w skład którego wchodzi:</p> <p>1) drogi/ulice:</p> <p>a) publiczne, stanowiące podstawowy układ drogowy miejscowości, oznaczone na rysunku planu „KD”;</p> <p>b) wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu „KDW”;</p> <p>2) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu „KX”.</p> <p>2. W granicach niniejszego planu podstawowy układ drogowy miejscowości stanowią:</p> <p>1) drogi/ulice klasy Z, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne: 36.KD-Z, 37.KD-Z i 38.KD-Z;</p> <p>2) drogi/ulice klasy L, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne: i 39.KD-L, 44.KD-L i 48.KD-L;</p> <p>3) drogi/ulice klasy D, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne: 40.KD-D, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 45.KD-D, 46.KD-D, 47.KD-D, 49.KD-D, 50.KD-D, 51.KD-D, 52.KD-D, 53.KD-D.</p> <p>3. Skrzyżowania na obszarze objętym niniejszym planem, realizuje się, jako skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane.</p> <p>4. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, powiązania systemu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, obsługującego obszar objęty planem, z układem zewnętrznym poprzez:</p> <p>1) wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg/ulic istniejących w dniu uchwalenia planu, których fragmenty położone są na obszarze objętym niniejszym planem i oznaczone są na rysunku planu jako tereny elementarne: 36.KD-Z, 37.KD-Z, 39.KD-L;</p> <p>2) wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg/ulic projektowanych i oznaczonych są na rysunku planu jako tereny elementarne: 51.KD-D i 53.KD-D;</p> <p>3) organizację bezkolizyjnego przejazdu przez obszar kolejowy, sąsiadujący od strony południowej z obszarem niniejszego planu, w ciągu projektowanej drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z, w sposób uzgodniony z zarządcą terenu kolejowego;</p> <p>4) organizację bezkolizyjnego przejścia pieszego przez obszar kolejowy, sąsiadujący od strony południowej z obszarem niniejszego planu, w rejonie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 535.1. na terenie elementarnym 44.KD-L, w sposób uzgodniony z zarządcą terenu kolejowego.</p> <p>5. Obowiązuje kształtowanie terenów należących do systemu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów elementarnych wskaźniki i parametry.</p> <p>6. Na obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje wyposażenie wszystkich przejść dla pieszych przez ulice w obniżone krawężniki umożliwiające płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni.</p>

	<p>§ 25. 1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych. Wskaźniki potrzeb parkingowych określają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.</p> <p>2. Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących stałych miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na terenie inwestycji; ustalenie nie dotyczy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) modernizacji drogi/ulicy; 2) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej. <p>§ 26. Lokalizacja nowych zjazdów wynikających ze zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego wymaga uzgodnienia, z zarządcą drogi/ulicy, możliwości włączenia do drogi/ulicy ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą zagospodarowania terenu.</p>
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	<p>§ 27. 1. Linie rozgraniczające dróg/ulic publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej poza tymi korytarzami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia z ich gestorami i władającymi gruntem.</p> <p>2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z właściwym organem w zakresie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu oraz bezkolizyjnego usytuowania sieci z obiektami budowlanymi.</p> <p>§ 28. 1. Gminny układ sieci wodociągowej obsługujący obszar objęty niniejszym planem tworzą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sieci wodociągowe istniejące w dniu uchwalenia planu; 2) oznaczone na rysunku planu projektowane sieci wodociągowe. <p>2. Projektowane sieci wodociągowe stanowią odcinki przebiegające w liniach rozgraniczających dróg/ulic i ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu jako:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny elementarne: 36.KD-Z, 37.KD-Z, 38.KD-Z, 41.KD-D, 43.KD-D, 44.KD-L, 45.KD-D, 46.KD-D, 48.KD-L, 49.KD-D, 50.KD-D, 51.KD-D, 52.KD-D, 53.KD-D – o średnicy min. \varnothing 125 mm; 2) tereny elementarne: 44.KD-L i 43.KD-D – o średnicy min. \varnothing 125 mm i min. 110 mm; 3) wydzielienia wewnętrzne: <ol style="list-style-type: none"> a) 291.2.KDW na terenie elementarnym 23.MN; b) 306.2.KDW, 306.3.KDW i 306.4.KX na terenie elementarnym 24.MN; c) 430.3.KDW i 430.3.KDW na terenie elementarnym 34.MN; d) 535.1. na terenie elementarnym 44.KD-L; e) 612.1. i 614.4. na terenie elementarnym 52.KD-D; – o średnicy min. \varnothing 125 mm ; 4) wydzielienia wewnętrzne 517.4. i 517.5. na terenie elementarnym 42.KD-D – o średnicy min. \varnothing 125 mm i min. \varnothing 110 mm . 5) wydzielienia wewnętrzne: <ol style="list-style-type: none"> a) 111.2.KDW i 111.3.KDW na terenie elementarnym 9.MN; b) 125.2.KDW i 125.3.KDW na terenie elementarnym 10.MN; c) 228.2.KDW na terenie elementarnym 18.ZP; d) 251.2.KDW na terenie elementarnym 20.MN; e) 277.3.KDW na terenie elementarnym 22.MW; f) 417.2.KDW na terenie elementarnym 33.MN; – o średnicy min. \varnothing 110 mm . <p>3. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe.</p> <p>4. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa układu sieci wodociągowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze planu.</p> <p>5. Obowiązuje powiązanie układu sieci wodociągowej obsługującej obszar objęty niniejszym planem z układem zewnętrznym w drodze/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z.</p> <p>§ 29. 1. Gminny układ sieci kanalizacji sanitarnej obsługujący obszar objęty niniejszym planem tworzą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sieci kanalizacji sanitarnej istniejące w dniu uchwalenia planu, 2) oznaczone na rysunku planu projektowane sieci kanalizacji sanitarnej. <p>2. Projektowane sieci kanalizacji sanitarnej stanowią odcinki przebiegające w liniach rozgraniczających dróg/ulic i ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu jako:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny elementarne: 36.KD-Z, 37.KD-Z, 45.KD-D, 46.KD-D i 47.KD-D – o średnicy min. \varnothing 250 mm; 2) tereny elementarne: 38.KD-Z, 40.KD-D, 41.KD-D, 43.KD-D, 44.KD-L, 48.KD-L, 49.KD-D, 50.KD-D, 51.KD-D, 53.KD-D – o średnicy min. \varnothing 200 mm; 3) teren elementarny 52.KD-D – o średnicy min. \varnothing 250 mm i min. \varnothing 200 mm; 4) wydzielienia wewnętrzne: <ol style="list-style-type: none"> a) 228.2.KDW na terenie elementarnym 18.ZP; b) 237.2.KDW na terenie elementarnym 19.MW; c) 306.2.KDW, 306.3.KDW i 306.4.KX na terenie elementarnym 24.MN; 614.4. na terenie elementarnym 52.KD-D; – o średnicy min. \varnothing 250 mm; 5) wydzielienia wewnętrzne: <ol style="list-style-type: none"> a) 111.2.KDW i 111.3.KDW na terenie elementarnym 9.MN; b) 125.2.KDW, 125.3.KDW i 125.4.KX na terenie elementarnym 10.MN; c) 202.2.KDW na terenie elementarnym 16.U;

	<p>d) 251.2.KDW na terenie elementarnym 20.MN; e) 291.2.KDW na terenie elementarnym 23.MN; f) 430.2.KDW i 430.2.KDW na terenie elementarnym 34.MN; g) 517.4. na terenie elementarnym 42.KD-D; h) 535.1. na terenie elementarnym 44.KD-L; – o średnicy min. \varnothing 200 mm; 6) wydzielienia wewnętrzne: a) 517.5. na terenie elementarnym 42.KD-D; b) 612.1. na terenie elementarnym 52.KD-L; – o średnicy min. \varnothing 250 mm i min. \varnothing 200 mm . 3. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa układu sieci kanalizacji sanitarnej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 i 3. 4. Obowiązuje powiązanie układu sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej obszar objęty planem z układem zewnętrznym w drodze/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z.</p> <p>§ 30. 1. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 18 ust. 1 pkt 4, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. 2. Układ kanalizacji deszczowej obsługujący publiczne tereny komunikacyjne zlokalizowane na obszarze objętym planem tworzą: 1) zlokalizowane na terenach dróg/ulic publicznych, o których mowa w § 24 ust. 2, tereny zieleni urządzonej, zorganizowane jako spójny i ciągły system gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych; 2) zbiornik retencyjny, zlokalizowany na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako teren elementarny 35.ZP, połączony z systemem, o którym mowa w pkt 1; 3) zlokalizowane na terenach dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako ulice/drogi wewnętrzne tereny zieleni urządzonej, zorganizowane obszary gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych; 3. Obowiązuje projektowanie i realizacja publicznych dróg/ulic i placów w sposób kształtujący spójny i ciągły system gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2.</p> <p>§ 31. Na obszarze objętym niniejszym planem o bowiązuje, jeżeli wymagają tego względy użytkowe, zaopatrzenie zabudowy w gaz z indywidualnych źródeł.</p> <p>§ 32. 1. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa sieci elektroenergetycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu. 2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: 1.MN, 10.MN, 13.U, 17.MW, 21.MW, 23.MN, 28.MW, 33.MN, 35.ZP, o bowiązuje lokalizacja elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów elementarnych. 3. Przez obszar objęty niniejszym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Dopuszcza się skablowanie tych linii po uzgodnieniu z ich zarządcą. 4. Przebudowy, rozbudowy i modernizacje istniejącej linii elektroenergetycznej realizuje się w sposób nie powodujący ograniczeń dla: 1) funkcjonowania istniejącej zabudowy, 2) lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu. 5. Rozbudowę istniejących oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych realizuje się jako sieci podziemne skablowane.</p> <p>§ 33. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych źródeł energii z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.</p>
ustalenia dotyczące zagospodarowania tymczasowego i inne ustalenia stanowiące	<p>§ 34. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem.</p> <p>§ 35. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie terenów.</p> <p>§ 36. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.</p> <p>§ 37. 1. Inwestorzy winni zapewnić w niezbędnym zakresie zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdy pożarowe oraz winni spełniać szczegółowe wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe – według obowiązujących przepisów. 2. W przypadku wznoszenia nowych obiektów użyteczności publicznej, podziemnych budowli komunikacyjnych (przejeżdż podziemnych parkingów, garaży) należy uwzględnić w niezbędnym zakresie lokalizację schronów i ukryć; w szczególności obowiązuje dostosowanie garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony c wilnej. 3. Obowiązuje zabezpieczenie na obszarze objętym planem w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną, oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.</p>

§ 38. 1. W stosunku do obiektów użyteczności publicznej obowiązuje zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania z tych obiektów przez osoby niepełnosprawne, a w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich. 2. W ciągach komunikacyjnych, a w szczególności należących do systemu obszarów przestrzeni publicznych, o którym mowa w § 9 ust. 1, i w ciągach pieszych wyklucza się zagospodarowanie z barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 1.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 39. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 39.2.ZP dla zieleni urządzonej.</p> <p>3. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 39.3.KDW dla drogi/ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 40. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 41. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem § 40 lit. c i d. Funkcje usługowe stanowiąc mogą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych. <p>2. Dopuszcza się lokalizację elektroenergetycznych stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 42. 1. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) odległości zabudowy od linii rozgraniczających drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z; 2) kompozycja zespołów zabudowy historycznych gospodarstw zlokalizowanych na działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu, w ewidencji gruntów, numerami: 2/5 i 2/6 oraz 4/11 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 3) kompozycja obiektów historycznych budynków mieszkalnych w zespołach zabudowy, o których mowa w pkt 2; 4) teren nieczynnego, historycznego cmentarza położonego na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 39.2.ZP, należące do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości. <p>2. Przy lokalizacji zabudowy i kształtowaniu zagospodarowania działek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) o powierzchni min. 1900 m² obowiązuje zachowanie i twórcza kontynuacja elementów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3; 2) o powierzchni nie większej niż 1900 m² obowiązuje zachowanie i twórcza kontynuacja elementów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3. <p>Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu, w ewidencji gruntów, numerami: 4/2 i 4/8 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p> <p>§ 43. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1000 m².</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 44. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerami: 2/5, 2/6, 14/1 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo – wyznaczone przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki; 2) w odległości 10 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z; 3) w odległości 65 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z. <p>§ 45. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 46. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 47. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu;

	<p>4) forma i kolorystyka dachu:</p> <p>a) dach dwuspadowy bez naczółków;</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-43 stopni;</p> <p>c) wyklucza się realizację lukarn od strony drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z;</p> <p>d) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.</p> <p>2. Obowiązuje usytuowanie budynków lokalizowanych najbliżej pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z kalenicami równoległe względem osi drogi/ulicy.</p>
ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego	§ 48. Prowadzenie działań rewitalizacyjnych oraz organizacji zieleni urządzonej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 39.2.ZP, na którego obszarze znajduje się nieczynny, historyczny cmentarz, o którym mowa w § 42 ust. 1 pkt 4, wymaga zachowania i ucytelnienia, w konsultacji z właściwymi służbami ochrony zabytków, historycznych elementów dawnego cmentarza.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 49. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 39.3.KDW – w liniach rozgraniczających działki oznaczonej, w dniu uchwalenia planu, w ewidencji gruntów numerem 39, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p> <p>2. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 39.3.KDW jako ciągu pieszo – jezdni.</p> <p>§ 50. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;</p> <p>2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 51. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu jako wydzielienia wewnętrzne 39.2.ZP i 39.3.KDW, dla których wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 2.R

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 52. Ustala się ścisłe przeznaczenie terenu: R– tereny rolnicze .</p> <p>§ 53. Wyklucza się lokalizację zabudowy.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 54. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielania nowych dróg i dojazdów.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 55. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 3.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 56. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>§ 57. Wyklucza się lokalizację:</p> <p>a) zabudowy zagrodowej;</p> <p>b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych;</p> <p>d) obsługi komunikacji;</p> <p>e) przemysłu nieuciążliwego.</p> <p>§ 58 . Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem § 57 lit. c i d. Funkcje usługowe stanowić mogą:</p> <p>1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce,</p> <p>2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 59. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <p>1) odległości zabudowy od linii rozgraniczających dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z, 37.KD-Z, 39.KD-L;</p> <p>2) zamknięcia kompozycyjno-krajobrazowe widoków z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z;</p> <p>3) ekstensywny układ zabudowy umożliwiający wgląd z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 37.KD-Z, na obszary otwartego krajobrazu położone poza obszarem planu.</p>

	<p>§ 60. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 57, w obrębie ewidencyjnym Głuszynko, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoków z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z.</p> <p>§ 61. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów. 2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 2200 m². 3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 40 m.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 62. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy: 1) wyznaczone przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki; 2) w odległości 11 m od granicy pasów drogowych, oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: 36.KD-Z, 37.KD-Z i 39.KD-L.</p> <p>§ 63. Obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach terenu elementarnego.</p> <p>§ 64. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach terenu elementarnego.</p> <p>§ 65. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów: 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: a) dach dwuspadowy bez naczółków; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-43 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. 2. Obowiązuje usytuowanie budynków lokalizowanych najbliżej pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 37.KD-Z kalenicami równoległe względem osi drogi/ulicy.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 66. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 67. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 4.R.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 68. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: R– tereny rolnicze .</p> <p>§ 69. Wyklucza się lokalizację zabudowy.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 70. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielania nowych dróg i dojazdów.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 71. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 5.UM.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 72. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: UM – tereny zabudowy rzemieślniczej.</p> <p>§ 73 . Wyklucza się lokalizację: a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych.</p> <p>§ 74. 1. Dopuszcza się lokalizację: a) funkcji usługowych z zastrzeżeniem § 73 lit. c; b) obsługi komunikacji, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. 2. Dopuszcza się</p>

	lokalizację obsługi komunikacji bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 75. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) odległości zabudowy od linii rozgraniczających dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako teren elementarny 37.KD-Z, 39.KD-L; 2) układ zabudowy umożliwiający wgląd z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 37.KD-Z, na obszary otwartego krajobrazu położone poza obszarem planu. <p>§ 76. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 2200 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 40 m.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 77. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wyznaczone przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki; 2) w odległości 11 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny: 39.KD-L. <p>§ 78. Obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach terenu elementarnego.</p> <p>§ 79. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 30% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach terenu elementarnego.</p> <p>§ 80. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 25 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych, których wysokość wynika ze względów technologicznych; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu zabudowy mieszkaniowej: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-43 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 81. Obowiązuje odprowadzenie ścieków technologicznych do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez gestora sieci lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego-go i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 82. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu; 3) dla obiektów przemysłowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 83. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 6.R.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 84. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: R – tereny rolnicze .</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 84.2.MR dla terenów zabudowy zagrodowej.</p> <p>3. Zakaz lokalizacji zabudowy poza granicami terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 84.2.MR.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 85. 1. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kompozycja zespołu zabudowy gospodarstwa zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu, w ewidencji gruntów, nr 74, w obrębie ewidencyjnym Skórowo Nowe; 2) układ zabudowy umożliwiający wgląd z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 37.KD-Z, na obszary otwartego krajobrazu na terenie elementarnym 6.R; 3) zachowanie tradycyjnego otwartego krajobrazu rolniczego. <p>2. Przy lokalizacji zabudowy i kształtowaniu zagospodarowania działek obowiązuje zachowanie i twórcza kontynuacja elementów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 1.</p> <p>§ 86. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p>

wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 87. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wyznaczoną przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek; 2) w odległości 11 m od granic pasów drogowych, oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: 37.KD-Z, 38.KD-Z. <p>§ 88. Obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach wydzielienia wewnętrznego 84.2.MR.</p> <p>§ 89. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania: 20% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach wydzielienia wewnętrznego 84.2.MR.</p> <p>§ 90. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-43 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje usytuowanie budynków lokalizowanych najbliżej pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 37.KD-Z kalenicami równoległe względem osi drogi/ulicy.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 91. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) w gospodarstwach agroturystycznych: nie mniej niż 1 miejsce na pokój.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 92. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 7.R.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 93. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: R – tereny rolnicze .</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 93.2.MR dla terenów zabudowy zagrodowej.</p> <p>3. Zakaz lokalizacji zabudowy poza granicami terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 93.2.MR.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 94. 1. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kompozycja zespołu zabudowy gospodarstw rolnych zlokalizowanych na terenach rolnych wzdłuż drogi/ulicy stanowiącej teren elementarny oznaczony 53.KD-D i jej przedłużeniu w kierunku wschodnim poza obszarem planu; 2) zachowanie tradycyjnego otwartego krajobrazu rolniczego. <p>2. Przy lokalizacji zabudowy i kształtowaniu zagospodarowania działek obowiązuje zachowanie i twórcza kontynuacja elementów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 1.</p> <p>§ 95. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielienia nowych dróg, dojazdów.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 96. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wyznaczoną przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek; 2) w odległości 11 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 53.KD-D; 3) w odległości 50 m od zachodniej granicy działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 76/1, w obrębie ewidencyjnym Skórowo Nowe. <p>§ 97. Obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach wydzielienia wewnętrznego 93.2.MR.</p> <p>§ 98. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania: 20% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach wydzielienia wewnętrznego 93.2.MR.</p> <p>§ 99. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-43 stopni;

	c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. 2. Obowiązuje usytuowanie budynków lokalizowanych najbliżej pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 53.KD-D kalenicami równoległe względem osi drogi/ulicy.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 100. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) w gospodarstwach agroturystycznych: nie mniej niż 1 miejsce na pokój.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 101. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 8.R.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 102. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: R – tereny rolnicze . 2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 102.2.MR dla terenów zabudowy zagrodowej. 3. Zakaz lokalizacji zabudowy poza granicami terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 102.2.MR.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 103. 1. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią: 1) kompozycja zespołu zabudowy gospodarstw rolnych zlokalizowanych na terenach rolnych wzdłuż drogi/ulicy stanowiącej teren elementarny oznaczony 53.KD-D i jej przedłużeniu w kierunku wschodnim poza obszarem planu; 2) zachowanie tradycyjnego otwartego krajobrazu rolniczego. 2. Przy lokalizacji zabudowy i kształtowaniu zagospodarowania działek obowiązuje zachowanie i twórcza kontynuacja elementów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 1. § 104. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 105. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy: 1) w odległości 11 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 53.KD-D; 2) w odległości 30 m od zachodniej granicy terenu elementarnego. § 106. Obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach wydzielenia wewnętrznego 102.2.MR. § 107. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania: 20% powierzchni tej części działki, która położona jest w granicach wydzielenia wewnętrznego 102.2.MR. § 108. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów: 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m ² ; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: a) dach dwuspadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-43 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. 2. Obowiązuje usytuowanie budynków lokalizowanych najbliżej pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 53.KD-D kalenicami równoległe względem osi drogi/ulicy.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 109. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) w gospodarstwach agroturystycznych: nie mniej niż 1 miejsce na pokój.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 110. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 9.UM.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 111. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 111.2.KDW dla

	<p>ulicy wewnętrznej.</p> <p>3. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 111.3.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 112. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 113. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 40.KD-D i 42.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 112 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; b) rzemiosła usługowego. <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 114. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 2) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznych – placów i ulic; 3) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 115. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>§ 116. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 117. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w odległości 6 m od granic pasów drogowych, oznaczonych na rysunku planu, jako tereny elementarne 40.KD-D i 42.KD-D; 2) w odległości 6 m od granic wydzieleni wewnętrznych 111.2.KDW i 111.3.KDW. <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w odległości 25 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 40.KD-D; 2) w odległości 6 m od granicy wydzielenia wewnętrznego 111.2.KDW; 3) w odległości 25 m od granic wydzieleni wewnętrznych 111.2.KDW i 111.3.KDW. <p>§ 118. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 119. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 120. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, za wyjątkiem działek przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, na których obowiązuje realizacja formy dachu dwuspadowego; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 121. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 111.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Ustala się wymiary pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 111.3.KDW – zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3. Obowiązuje urządzenie ulic oznaczonych na rysunku planu jako wydzielienia wewnętrzne 111.2.KDW i 111.3.KDW jako ciągów pieszo – jezdnych z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 122. Zakaz lokalizacji zjazdów na działki budowlane z dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 36.KD-Z i 37.KD-Z.</p>

	<p>§ 123. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;</p> <p>2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 124. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu jako wydzielienia wewnętrzne 111.2.KDW i 111.3. KDW, dla których wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.</p>

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 10.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 125. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 125.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>3. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 125.3.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>4. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 125.4.KX dla ogólnodostępnego ciągu pieszego.</p> <p>§ 126. Wyklucza się lokalizację:</p> <p>a) zabudowy zagrodowej;</p> <p>b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych;</p> <p>d) obsługi komunikacji;</p> <p>e) przemysłu nieuciążliwego.</p> <p>§ 127. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 40.KD-D i 42.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 126 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <p>a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie;</p> <p>b) rzemiosła usługowego.</p> <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <p>1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce,</p> <p>2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 128. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <p>1) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości;</p> <p>2) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznych – placów i ulic;</p> <p>3) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.</p> <p>§ 129. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>§ 130. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielania nowych dróg, dojazdów, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p> <p>4. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje wydzielanie terenu niezbędnego do lokalizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie następujących zasad lokalizacji terenów dla elektroenergetycznych stacji transformatorowych:</p> <p>1) zapewnienie dostępu terenu lokalizacji stacji transformatorowej do drogi publicznej;</p> <p>2) zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania i obsługi stacji transformatorowej oraz funkcjonowania zagospodarowania lokalizowanego w jej sąsiedztwie;</p> <p>3) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych przy skrzyżowaniach dróg/ulic publicznych oraz ich skrzyżowań z ulicami wewnętrznymi;</p> <p>4) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych pierzejach stanowiących pierzeje oznaczonego na rysunku planu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 131. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <p>1) w odległości 6 m od granic pasów drogowych, oznaczonych na rysunku planu, jako tereny elementarne 40.KD-D i 42.KD-D;</p> <p>2) w odległości 6 m od granicy wydzielienia wewnętrznego 125.3.KDW.</p> <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25 m od granic terenu elementarnego i granic wydzielen wewnętrznego.</p>

	<p>§ 132. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 133. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 134. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, za wyjątkiem działek przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, na których obowiązuje realizacja formy dachu dwuspadowego; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 135. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 125.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 125.3.KDW – 9 m, z placem o wymiarach oznaczonych na rysunku planu.</p> <p>3. Ustala się szerokość ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 125.4.KX – 4 m.</p> <p>4. Obowiązuje urządzenie ulic oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 125.2.KDW i 125.3.KDW jako ciągów pieszo – jezdnych z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 136. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	<p>§ 137. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 138. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 125.2.KDW, 125.3.KDW i 125.4.KX, dla których wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.</p>

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 11.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 139 . 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ścisłe przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 139.2.KX dla ogólnodostępnego ciągu pieszego.</p> <p>§ 140. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 141. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 40.KD-D i 42.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 1 40 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; b) rzemiosła usługowego. <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 142. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 2) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznych – placów i ulic; 3) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.

	<p>§ 143. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>§ 144. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów. 2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m². 3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 145. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25 m od granic pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 41.KD-D.</p> <p>§ 146. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 147. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 148. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów: 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. 2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 149. Ustala się szerokość ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 139.2.KX – 4 m.</p> <p>§ 150. Zakaz lokalizacji zjazdów na działki budowlane z dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 37.KD-Z i 38.KD-Z.</p> <p>§ 151. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 152. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 139.2.KX, dla którego wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.</p>

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 12.MW.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 153. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>§ 154. Wyklucza się lokalizację: a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; c) obsługi komunikacji; d) przemysłu nieuciążliwego.</p> <p>§ 155. Obowiązujerealizacja zabudowy od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, jako zabudowy centrotwórczej, w której co najmniej 50% kondygnacji przyziemia budynku, lub zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, wykorzystane jest na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem § 154 lit. c.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 156. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią: 1) zabudowa centrotwórcza tworząca zwartą pierzeję; 2) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 3) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 18.ZP i 44.KD-L; 4) właściwe ukształtowanie styku form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie elementarnym i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej w jego sąsiedztwie; 5) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.</p> <p>§ 157. 1. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tej ulicy. 2. Realizację zabudowy tworzącej zwartą pierzeję dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy kształtującejharmonijną</p>

	<p>pierzeję, o której mowa w ust. 1.</p> <p>3. Zabudowę nietworzącą zwartej pierzei, o której mowa w ust. 1, realizuje się jako zabudowę wielorodzinną wolnostojącą.</p> <p>4. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 7 w obrębie ewidencyjnym Potęgowa, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoków z wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 18.ZP i 44.KD-L.</p> <p>§ 158. 1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga sporządzenia projektu podziału nieruchomości w granicach obejmujących cały teren elementarny.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowych działek z zastrzeżeniem ust. 3 i § 13 ust. 4: 1000 m²; 2) dla obsługi komunikacyjnej działek obowiązuje wydzielenie dojazdu jako drogi wewnętrznej z zachowaniem szerokości pasa drogowego: minimum 5,5 m, maksimum 8 m; 3) maksymalna powierzchnia terenu przeznaczona pod drogi wewnętrzne i parkingi zbiorowe: 35%. <p>3. Dopuszcza się wydzielenie działek dla budynków, o powierzchni mniejszej niż wskazano w ust. 2 pkt. 1, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 161 ust. 1 oraz § 164 ust. 1 na innych działkach położonych w granicach terenu elementarnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 161 ust. 2 i 3 oraz § 164 ust. 2 i 3.</p>
<p>wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy</p>	<p>§ 159. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerami: 6, 8 – w odległości 3 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 42.KD-D; 2) dla działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 7 – przechodzącą przez punkt leżący na zachodniej granicy tej działki oddalony o 3 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD.D, prostopadłą do wschodniej granicy tej działki; 3) dla działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 8 – biegnącą po zachodniej granicy tej działki, ograniczoną przecięciami z obowiązującymi liniami zabudowy opisanymi w pkt. 1 i 2. <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenu elementarnego.</p> <p>§ 160. Dla zabudowy, o której mowa w § 157 ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>§ 161. 1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów zieleni zorganizowanej (wraz z zielenią wypoczynkową i placami dla dzieci): 30 m² na 1 mieszkanie.</p> <p>2. Dopuszcza się realizację terenów zieleni zorganizowanej, o której mowa w ust. 1, obsługującej więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Powierzchnia terenów zieleni zorganizowanej, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma powierzchni, wynikających ze wskaźnika o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich budynków obsługiwanych przez te tereny zielone.</p> <p>§ 162. 1. Ustala się maksymalny wskaźniki zainwestowania: 25%.</p> <p>2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek dla budynków, o których mowa w § 158 ust. 3.</p> <p>§ 163. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, innego niż budynek garażowy: 140 m²; 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m²; 3) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) kształtującej pierzeję, o której mowa w § 157 ust. 2: 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; b) innej niż wskazana w lit. a i b: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 5) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25-40 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeję ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 3.</p> <p>3. Dla budynków usytuowanych zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, które nie są równoległe do osi ulicy, dopuszcza się realizację kalenic równoległych do tych linii.</p>
<p>ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej</p>	<p>§ 164. 1. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla lokali usługowych innych niż zlokalizowane na kondygnacji przyziemia: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu. <p>2. Dopuszcza się realizację zbiorczych parkingów, obsługujących więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Ilość miejsc parkingowych na parkingach, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma ilości miejsc parkingowych, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich obsługiwanych przez te parkingi budynków.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.</p> <p>5. Wyklucza się realizację naziemnych zespołów garaży o łącznej liczbie stanowisk większej niż 5.</p>

	6. Nie wymaga się realizacji parkingów obsługujących lokale usługowe zlokalizowane na kondygnacji przyziemia. Będą one obsługiwane przez parking zlokalizowany na terenie elementarnym 18.ZP.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 165. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 13.U.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 166. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: U – tereny zabudowy usługowej.</p> <p>§ 167. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> funkcji usługowych innych niż funkcje usług publicznych stanowiących zadania własne gminy w rozumieniu przepisów szczególnych; zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obsługi komunikacji; przemysłu nieuciążliwego.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 168. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> kompozycyjno-krajobrazowe walory sposobu zagospodarowania terenu, jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego na terenie skrzyżowania dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 38.KD-Z, 42.KD-D i 53.KD-D; spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 169. 1. Na działkach przylegających do skrzyżowania dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 38.KD-Z i 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tego skrzyżowania. 2. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 11 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoków z dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 38.KD-Z i 42.KD-D. 3. Obowiązują kształtowanie zabudowy jako dominant krajobrazowo- kompozycyjnych tworzących istotny element oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p> <p>§ 170. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4. 2. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje wydzielenie terenu niezbędnego do lokalizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie następujących zasad lokalizacji terenów dla elektroenergetycznych stacji transformatorowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> zapewnienie dostępu terenu lokalizacji stacji transformatorowej do drogi publicznej; zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania i obsługi stacji transformatorowej oraz funkcjonowania zagospodarowania lokalizowanego w jej sąsiedztwie; zakaz lokalizacji stacji transformatorowych przy skrzyżowaniach dróg/ulic publicznych oraz ich skrzyżowań z ulicami wewnętrznymi; zakaz lokalizacji stacji transformatorowych pierzejach stanowiących pierzeje oznaczonego na rysunku planu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 171. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 60 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z.</p> <p>§ 172. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 30% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 173. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla działki budowlanej: 50%.</p> <p>§ 174. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m; forma i kolorystyka dachu – dowolna.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 175. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące infrastruktury	§ 176. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.

technicznej	
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 177. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 14.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 178. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>§ 179. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 180. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 36.KD-Z, 42.KD-D, 43.KD-D i 45.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 179 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; rzemiosła usługowe. 2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą: <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 181. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 2) odległości zabudowy od linii rozgraniczających drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z; 3) kompozycja obiektów budynków mieszkalnych stanowiących część zespołów zabudowy historycznych gospodarstw rolnych położonych w tym rejonie miejscowości, których przykład stanowi zespół zabudowy zlokalizowany na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 14/1 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 4) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wewnątrz urbanistycznych – placów i ulic; 5) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 182. 1. Przy lokalizacji zabudowy i kształtowaniu zagospodarowania działek przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z, obowiązuje zachowanie i tworzą kontynuacja elementów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 181 pkt 3.</p> <p>2. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>§ 183. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 184. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 14/1, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo – w odległości wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki; 2) w odległości 11 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z; 3) w odległości 6 m od granicy pasów drogowych, oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D i 43.KD-D. <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 14/1, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo – w odległości wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki; 2) w odległości 25 m od granic pasów drogowych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 36.KD-Z, 42.KD-D, 43.KD-D i 45.KD-D. <p>§ 185. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 186. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 187. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;

	<p>2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu;</p> <p>4) forma i kolorystyka dachu:</p> <p>a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, za wyjątkiem działek przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z, na których obowiązuje realizacja formy dachu dwuspadowego;</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni;</p> <p>c) wyklucza się realizację lukarn od strony pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z;</p> <p>d) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.</p> <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 188. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;</p> <p>2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 189. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 15.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 190. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>§ 191. Wyklucza się lokalizację:</p> <p>a) zabudowy zagrodowej;</p> <p>b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych;</p> <p>d) obsługi komunikacji;</p> <p>e) przemysłu nieuciążliwego.</p> <p>§ 192. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D, 43.KD-D i 46.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 191 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <p>a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie;</p> <p>b) rzemiosła usługowego.</p> <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <p>1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce,</p> <p>2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 193. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <p>1) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości;</p> <p>2) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wewnątrz urbanistycznych – placów i ulic;</p> <p>3) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.</p> <p>§ 194. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>§ 195. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 196. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od granic pasów drogowych, oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D, 43.KD-D i 46.KD-D.</p> <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25 m od granic terenu elementarnego.</p> <p>§ 197. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 198. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 199. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <p>1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;</p>

	<p>2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu;</p> <p>4) forma i kolorystyka dachu:</p> <p>a) dach dwuspadowy lub wielospadowy;</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni;</p> <p>c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.</p> <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 200. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;</p> <p>2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 201. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 16.U.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 202. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: U – tereny zabudowy usługowej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 202.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 203. Wyklucza się lokalizację:</p> <p>a) funkcji usługowych innych niż funkcje usług publicznych stanowiących zadania własne gminy w rozumieniu przepisów szczególnych;</p> <p>b) zabudowy zagrodowej;</p> <p>c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>e) obsługi komunikacji;</p> <p>f) przemysłu nieuciążliwego.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 204. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <p>1) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości;</p> <p>2) właściwe ukształtowanie styku form zabudowy lokalizowanej na terenie elementarnym i zabudowy lokalizowanej w jego sąsiedztwie;</p> <p>3) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.</p> <p>§ 205. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>§ 206. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1000 m².</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 207. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D.</p> <p>§ 208. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 30% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 209. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 210. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <p>1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 500 m²;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 12 m;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 1,5 m nad poziom terenu;</p> <p>4) forma i kolorystyka dachu:</p> <p>a) dach dwuspadowy lub wielospadowy;</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni;</p> <p>c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.</p> <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego	<p>§ 211. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 202.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Obowiązuje urządzenie ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 202.2.KDW jako ciągu</p>

i obsługi komunikacyjnej	pieszo – jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą. § 212. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce na 50 m ² powierzchni użytkowej obiektu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 213. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 17.MW.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 214. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>§ 215. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obsługi komunikacji; przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 216. Obowiązuje realizacja zabudowy od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, jako zabudowy centrotwórczej, w której co najmniej 50% kondygnacji przyziemia budynku, lub zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, wykorzystane jest na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem § 215 lit. c.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 217. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowa centrotwórcza tworząca zwartą pierzeję; harmonijna pierzeja od strony ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D i 44.KD-L, należących do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 18.ZP i 44.KD-L; właściwe ukształtowanie styku form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie elementarnym i zabudowy usługowej lokalizowanej w jego sąsiedztwie; spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 218. 1. Na działkach przylegających do pasów drogowych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D i 44.KD-L obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tych ulic. 2. Realizację zabudowy tworzącej zwartą pierzeję dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy kształtującej harmonijną pierzeję, o której mowa w ust. 1. 3. Zabudowę nietworzącą zwartej pierzei, o której mowa w ust. 1, realizuje się jako zabudowę wielorodzinną wolnostojącą.</p> <p>§ 219. 1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga sporządzenia projektu podziału nieruchomości w granicach obejmujących cały teren elementarny. 2. Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> minimalna powierzchnia nowych działek z zastrzeżeniem ust. 3 i § 13 ust. 4: 1000 m²; dla obsługi komunikacyjnej działek obowiązuje wydzielenie dojazdu jako drogi wewnętrznej z zachowaniem szerokości pasa drogowego: minimum 5,5 m, maksimum 8 m; maksymalna powierzchnia terenu przeznaczona pod drogi wewnętrzne i parkingi zbiorowe: 35%. <p>3. Dopuszcza się wydzielenie działek dla budynków, o powierzchni mniejszej niż wskazano w ust. 2 pkt. 1, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 222 ust. 1 oraz § 225 ust. 1 na innych działkach położonych w granicach terenu elementarnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 222 ust. 2 i 3 oraz § 225 ust. 2 i 3.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 220. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego; w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 42.KD-D. w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 46.KD-D. <p>§ 221. Dla zabudowy, o której mowa w § 218 ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>§ 222. 1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów zieleni zorganizowanej (wraz z zielenią wypoczynkową i placami dla dzieci): 30 m² na 1 mieszkanie. 2. Dopuszcza się realizację terenów zieleni zorganizowanej, o której mowa w ust. 1, obsługującej więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego. 3. Powierzchnia terenów zieleni zorganizowanej, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma powierzchni, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich budynków obsługiwanych przez te tereny zielone.</p> <p>§ 223. 1. Ustala się maksymalny wskaźniki zainwestowania: 35%. 2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek dla budynków, o których mowa w § 219 ust. 3.</p>

	<p>§ 224. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, innego niż budynek garażowy: 140 m²; 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m²; 3) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) kształtującej pierzeję, o której mowa w § 218 ust. 2: 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; b) innej niż wskazana w lit. a i b: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 5) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25-40 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. 2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 225. 1. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla lokali usługowych innych niż zlokalizowane na kondygnacji przyziemia: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu; <p>2. Dopuszcza się realizację zbiorczych parkingów, obsługujących więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Ilość miejsc parkingowych na parkingach o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma ilości miejsc parkingowych, wynikających ze wskaźnika o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich obsługiwanych przez te parkingi budynków.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.</p> <p>5. Wyklucza się realizację naziemnych zespołów garaży o łącznej liczbie stanowisk większej niż 5.</p> <p>6. Nie wymaga się realizacji parkingów obsługujących lokale usługowe zlokalizowane na kondygnacji przyziemia. Będą one obsługiwane przez parking zlokalizowany na terenie elementarnym 18.ZP.</p>
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	<p>§ 226. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 227. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 18.ZP.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 228. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: ZP – tereny zieleni urządzonej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 228.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>3. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 228.3.KP dla ogólnodostępnego parkingu.</p> <p>§ 229. Wyklucza się lokalizację zabudowy.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 230. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości – placu o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającego nawiązywaniu kontaktów społecznych; 2) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy z zabudową sąsiadującą. <p>§ 231. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia działek dla oznaczonych na rysunku planu terenów wydzieleń wewnętrznych 228.2.KDW i 228.3.KP.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 232. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 228.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Obowiązuje urządzenie ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 228.2.KDW jako ciągu pieszo – jezdni z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 233. Zakaz zagospodarowania więcej niż 20% powierzchni terenu położonego poza granicami terenów oznaczonych na rysunku planu jako wydzielienia wewnętrzne 228.2.KDW i 228.3.KP, jako powierzchni terenów utwardzonych placów, dróg, dojazdów, chodników i ścieżek, itp.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 234. Poza obszarami oznaczonymi na rysunku planu jako tereny wydzielienia wewnętrzne 228.2.KDW i 228.3.KP wyklucza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów.</p> <p>§ 235. Obowiązuje organizacja wjazdu na teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 228.3.KP z pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L.</p>

ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 236. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.
--	--

Rozdział 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 19.MW.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 237. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 237.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 238. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obsługi komunikacji; przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 239. Obowiązuje realizacja zabudowy od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 18.ZP, jako zabudowy centrotwórczej, w której co najmniej 50% kondygnacji przyziemia budynku, lub zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, wykorzystane jest na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem § 238 lit. c.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 240. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowa centrotwórcza tworząca zwartą pierzeję; harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 18.ZP, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 18.ZP i 44.KD-L; właściwe ukształtowanie styku form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie elementarnym i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej w jego sąsiedztwie; spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 241. 1. Na działkach przylegających do terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.ZP, obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei od strony tego terenu.</p> <p>2. Realizację zabudowy tworzącej zwartą pierzeję dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy kształtującej harmonijną pierzeję, o której mowa w ust. 1.</p> <p>3. Zabudowę nietworzącą zwartej pierzei, o której mowa w ust. 1, realizuje się jako zabudowę wielorodzinną wolnostojącą.</p> <p>§ 242. 1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga sporządzenia projektu podziału nieruchomości w granicach obejmujących cały teren elementarny.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> minimalna powierzchnia nowych działek z zastrzeżeniem ust. 3 i §13 ust. 4: 1000 m²; dla obsługi komunikacyjnej działek obowiązuje wydzielenie dojazdu jako drogi wewnętrznej z zachowaniem szerokości pasa drogowego: minimum 5,5 m, maksimum 8 m; maksymalna powierzchnia terenu przeznaczona pod drogi wewnętrzne i parkingi zbiorowe: 35%. <p>3. Dopuszcza się wydzielanie działek dla budynków, o powierzchni mniejszej niż wskazano w ust. 2 pkt 1, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 245 ust. 1 oraz § 249 ust. 1 na innych działkach położonych w granicach terenu elementarnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 245 ust. 2 i 3 oraz § 249 ust. 2 i 3.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 243. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy na granicy terenu elementarnego.</p> <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od granic terenu elementarnego.</p> <p>§ 244. Dla zabudowy, o której mowa w § 241 ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>§ 245. 1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów zieleni zorganizowanej (wraz z zielenią wypoczynkową i placami dla dzieci): 30 m² na 1 mieszkanie.</p> <p>2. Dopuszcza się realizację terenów zieleni zorganizowanej, o której mowa w ust. 1, obsługującej więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Powierzchnia terenów zieleni zorganizowanej, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma powierzchni, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich budynków obsługiwanych przez te tereny zielone.</p> <p>§ 246.1. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania: 25%.</p> <p>2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek dla budynków, o których mowa w § 242 ust. 3.</p> <p>§ 247. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, innego niż budynek garażowy: 140 m²; 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m²; 3) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) kształtującej pierzeję, o której mowa w § 241 ust. 2: 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; b) innej niż wskazana w lit. a i b: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 5) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25-40 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 248. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 237.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Obowiązuje urządzenie ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 237.2.KDW jako ciągu pieszego – jezdni z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 249. 1. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla lokali usługowych innych niż zlokalizowane na kondygnacji przyziemia: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu. <p>2. Dopuszcza się realizację zbiorczych parkingów, obsługujących więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Ilość miejsc parkingowych na parkingach, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma ilości miejsc parkingowych, wynikających ze wskaźnika o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich obsługiwanych przez te parkingi budynków.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.</p> <p>5. Wyklucza się realizację naziemnych zespołów garaży o łącznej liczbie stanowisk większej niż 5.</p> <p>6. Nie wymaga się realizacji parkingów obsługujących lokale usługowe zlokalizowane na kondygnacji przyziemia. Będą one obsługiwane przez parking zlokalizowany na terenie elementarnym 18.ZP.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 250. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 237.2.KDW, dla którego wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.</p>

Rozdział 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 20.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 251. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 251.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 252. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 253. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 43.KD-D, 46.KD-D i 47.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 252 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; b) rzemiosła usługowego. 2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą: <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 254. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładunku przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznych – placów i ulic; 2) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 255. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>

wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 256. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 46.KD-D.</p> <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <p>1) w odległości 25 m od granic pasów drogowych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 43.KD-D, 46.KD-D i 47.KD-D;</p> <p>2) w odległości 25 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 251.2.KDW.</p> <p>§ 257. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 258. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 259. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <p>1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu;</p> <p>4) forma i kolorystyka dachu:</p> <p>a) dach dwuspadowy lub wielospadowy;</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni;</p> <p>c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.</p> <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 260. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 251.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Obowiązuje urządzenie ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 251.2.KDW jako ciągu pieszo – jezdni z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 261. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;</p> <p>2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 262. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 251.2.KDW, dla którego wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.</p>

Rozdział 21.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 21.MW.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 263. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>§ 264. Wyklucza się lokalizację:</p> <p>a) zabudowy zagrodowej;</p> <p>b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>c) obsługi komunikacji;</p> <p>d) przemysłu nieuciążliwego.</p> <p>§ 265. Obowiązują realizacja zabudowy od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, jako zabudowy centrotwórczej, w której co najmniej 30% kondygnacji przyziemia budynku, lub zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, wykorzystane jest na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem § 264 lit. c.</p>
ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 266. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładunku przestrzennego stanowią:</p> <p>1) zabudowa centrotwórcza tworząca zwartą pierzeję;</p> <p>2) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości;</p> <p>3) właściwe ukształtowanie styku form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie elementarnym i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej w jego sąsiedztwie;</p> <p>4) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.</p> <p>§ 267. 1. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>2. Realizację zabudowy tworzącej zwartą pierzeję dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy kształtującej harmonijną pierzeję, o której mowa w ust. 1.</p> <p>3. Zabudowę nietworzącą zwartej pierzei, o której mowa w ust. 1, realizuje się jako zabudowę wielorodzinną wolnostojącą.</p> <p>§ 268. 1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga sporządzenia projektu podziału nieruchomości w granicach obejmujących cały teren elementarny.</p>

	<p>2. Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowych działek z zastrzeżeniem ust. 3 i § 13 ust 4: 1000 m²; 2) dla obsługi komunikacyjnej działek obowiązuje wydzielanie dojazdu jako drogi wewnętrznej z zachowaniem szerokości pasa drogowego: minimum 5,5 m, maksimum 8 m; 3) maksymalna powierzchnia terenu przeznaczona pod drogi wewnętrzne i parkingi zbiorowe: 35%. <p>3. Dopuszcza się wydzielanie działek dla budynków, o powierzchni mniejszej niż wskazano w ust. 2 pkt 1, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 271 ust. 1 oraz § 274 ust. 1 na innych działkach położonych w granicach terenu elementarnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 271 ust. 2 i 3 oraz § 274 ust. 2 i 3.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 269. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego; 2) w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 46.KD-D. <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od granic terenu elementarnego.</p> <p>§ 270. Dla zabudowy o której mowa w § 267 ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>§ 271. 1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów zieleni zorganizowanej (wraz z zielenią wypoczynkową i placami dla dzieci): 30 m² na 1 mieszkanie.</p> <p>2. Dopuszcza się realizację terenów zieleni zorganizowanej, o której mowa w ust. 1, obsługującej więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Powierzchnia terenów zieleni zorganizowanej, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma powierzchni, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich budynków obsługiwanych przez te tereny zielone.</p> <p>§ 272. 1. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania: 25%.</p> <p>2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek dla budynków, o których mowa w § 268 ust. 3.</p> <p>§ 273. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, innego niż budynek garażowy: 140 m²; 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m²; 3) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) kształtującej pierzeję, o której mowa w § 267 ust. 2: 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; b) innej niż wskazana w lit. a i b: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 5) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25-40 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 274. 1. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu. <p>2. Dopuszcza się realizację zbiorczych parkingów, obsługujących więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Ilość miejsc parkingowych na parkingach o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma ilości miejsc parkingowych, wynikających ze wskaźnika o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich obsługiwanych przez te parkingi budynków.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.</p> <p>5. Wyklucza się realizację naziemnych zespołów garaży o łącznej liczbie stanowisk większej niż 5.</p>
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	<p>§ 275. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 276. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 22.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 22.MW.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 277. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 277.2.U dla zabudowy usługowej.</p> <p>3. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 277.3.KDW dla</p>

	<p>ulicy wewnętrznej.</p> <p>4. Ustala się ścisłe przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.4.KX dla ciągu pieszego.</p> <p>§ 278. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; c) obsługi komunikacji; d) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 279 . Obowiązujerealizacja zabudowy jako zabudowy centrotwórczej, w której co najmniej 30% kondygnacji przyziemia budynku, lub zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, wykorzystane jest na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem § 278 lit. c. Ustalenie nie dotyczy zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.2.U.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 280. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zwarta zabudowa centrotwórcza; 2) harmonijna pierzeja od strony placu oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 18.ZP i ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 44.KD-L i 48.KD-L, należących do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 3) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 18.ZP; 4) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe widoku z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L; 5) właściwe ukształtowanie styku form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie elementarnym i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej w jego sąsiedztwie; 6) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 281. 1. Wzdłuż oznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy, o których mowa w § 283, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei.</p> <p>2. Realizację zabudowy tworzącej zwartą pierzeję dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy kształtującej harmonijną pierzeję, o której mowa w ust. 1.</p> <p>3. Zabudowę nietworzącą zwartej pierzei, o której mowa w ust. 1, realizuje się jako zabudowę wielorodzinną wolnostojącą.</p> <p>4. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 22/4, obrębie ewidencyjnym Potęgowo, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoków z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L.</p> <p>§ 282. 1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga sporządzenia projektu podziału nieruchomości w granicach obejmujących cały teren elementarny.</p> <p>2 . Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowych działek z zastrzeżeniem ust. 3 i § 13 ust 4: 1000 m²; 2) dla obsługi komunikacyjnej działek obowiązuje wydzielienie dojazdu jako drogi wewnętrznej z zachowaniem szerokości pasa drogowego: minimum 5,5 m, maksimum 8 m; 3) maksymalna powierzchnia terenu przeznaczona pod drogi wewnętrzne i parkingi zbiorowe: 35%. <p>3 . Dopuszcza się wydzielienie działek dla budynków, o powierzchni mniejszej niż wskazano w ust. 2 pkt 1, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 285 ust. 1 oraz § 289 ust. 1 na innych działkach położonych w granicach terenu elementarnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 285 ust. 2 i 3 oraz § 289 ust. 2 i 3.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 283. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przebiegającą wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego; 2) przebiegającą wzdłuż granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L i dalej w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.4.KX. <p>§ 284. Dla zabudowy, o której mowa w § 281 ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>§ 285 . 1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów zieleni zorganizowanej (wraz z zielenią wypoczynkową i placami dla dzieci): 30 m² na 1 mieszkanie.</p> <p>2. Dopuszcza się realizację terenów zieleni zorganizowanej, o której mowa w ust. 1, obsługującej więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Powierzchnia terenów zieleni zorganizowanej, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma powierzchni, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich budynków obsługiwanych przez te tereny zielone.</p> <p>§ 286.1. Ustala się maksymalny wskaźniki zainwestowania: 40%.</p> <p>2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek dla budynków, o których mowa w § 282 ust. 3.</p> <p>3. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek budowlanych położonych na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.2.U.</p>

	<p>§ 287. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy centrotwórczej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, innego niż budynek garażowy: 140 m²; 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m²; 3) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) kształtującej pierzeję, o której mowa w § 283 ust. 2: 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; b) innej niż wskazana w lit. a i b: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 5) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25-40 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p> <p>3. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.2.U:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²; 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m; 3) forma i kolorystyka dachu: dowolna. <p>4. Dopuszcza się realizację ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.4.KX w formie ogólnodostępnego pasaży krytego dachem o wysokości nie większej niż 5 m.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 288. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.3.KDW – 9 m.</p> <p>2. Ustala się szerokość ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.4.KX – 6 m.</p> <p>3. Obowiązuje urządzenie ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.3.KDW jako ciągu pieszego – jezdni z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 289. 1. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu; ustalenie nie dotyczy zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 277.2.U. <p>2. Dopuszcza się realizację zbiorczych parkingów, obsługujących więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Ilość miejsc parkingowych na parkingach, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma ilości miejsc parkingowych, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich obsługiwanych przez te parkingi budynków.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.</p> <p>5. Wyklucza się realizację naziemnych zespołów garaży o łącznej liczbie stanowisk większej niż 5.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 290. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 23.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 23.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 291. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 291.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 292. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych – usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 293. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D i 48.KD-L, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 292 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; b) rzemiosła usługowego. <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli zlokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu	<p>§ 294. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p>

przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>1) harmonijna pierzeja od strony ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D i 48.KD-L, należących do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości;</p> <p>2) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 18.ZP i 44.KD-L;</p> <p>3) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznych – placów i ulic;</p> <p>4) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.</p> <p>§ 295. 1. Na działkach przylegających do pasów drogowych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 42.KD-D i 48.KD-L, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tych ulic.</p> <p>2. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 23, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoków z wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 18.ZP i 44.KD-L.</p> <p>§ 296. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p> <p>4. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje wydzielenie terenu niezbędnego do lokalizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie następujących zasad lokalizacji terenów dla elektroenergetycznych stacji transformatorowych:</p> <p>1) zapewnienie dostępu terenu lokalizacji stacji transformatorowej do drogi publicznej;</p> <p>2) zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania i obsługi stacji transformatorowej oraz funkcjonowania zagospodarowania lokalizowanego w jej sąsiedztwie;</p> <p>3) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych przy skrzyżowaniach dróg/ulic publicznych oraz ich skrzyżowań z ulicami wewnętrznymi;</p> <p>4) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych pierzejach stanowiących pierzeje oznaczonego na rysunku planu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 297. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <p>1) w odległości 25 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 48.KD-L;</p> <p>2) w odległości 25 m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu, jako wydzielenie wewnętrzne 291.2.KDW;</p> <p>3) w odległości 25 m od zachodniej granicy terenu elementarnego.</p> <p>§ 298. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 299. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 300. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <p>1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 10 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu:</p> <p>a) dach dwuspadowy lub wielospadowy;</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni;</p> <p>c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.</p> <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjne-go i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 301. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 291.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Obowiązuje urządzenie ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 291.2.KDW jako ciągu pieszo – jezdni z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 302. Zakaz lokalizacji zjazdów na działki budowlane z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z.</p> <p>§ 303. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;</p> <p>2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	<p>§ 304. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 305. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 291.2.KDW, dla którego wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.</p>

Rozdział 24.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 24.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 306. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 306.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>3. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 306.3.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>4. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 306.4.KDX dla ciągu pieszego.</p> <p>§ 307. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; spośród funkcji usługowych: usług publicznych; obsługi komunikacji; przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 308. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 36.KD-Z, 43.KD-D i 45.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 307 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; rzemiosła usługowego. <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <ol style="list-style-type: none"> jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 309. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> odległości zabudowy od linii rozgraniczających drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z; właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wewnątrz urbanistycznych – placów i ulic; spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 310. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 311. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> w odległości od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z, wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki zlokalizowane na działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 21/3 i 30, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; w odległości 6 m od granicy pasów drogowych, oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 43.KD-D i 45.KD-D. <p>2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 43.KD-D.</p> <p>§ 312. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 313. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 314. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> dach dwuspadowy lub wielospadowy; kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi	<p>§ 315. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 306.2.KDW – w liniach rozgraniczających działki, oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 29, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p> <p>2. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 306.3.KDW</p>

komunikacyjnej	<p>– 12,5 m.</p> <p>3. Ustala się szerokość ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 306.4.KX – w liniach rozgraniczających działki, oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 29, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p> <p>4. Obowiązuje urządzenie ulic oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 306.2.KDW i 306.3.KDW jako ciągów pieszo – jezdnych z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 316. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 317. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 306.2.KDW, 306.3.KDW i 306.4.KX; b) 317.1.; <p>ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>2. Dla obszarów położonych poza granicami terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

Rozdział 25.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 25.UM.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 318. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: UM – tereny zabudowy rzemieślniczej.</p> <p>§ 319. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 320. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) odległości zabudowy od linii rozgraniczających drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z; 2) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego i w jego sąsiedztwie. <p>§ 321. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1300 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 322. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 36.KD-Z, wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek zlokalizowany na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 31, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p> <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla zabudowy mieszkaniowej: <ol style="list-style-type: none"> a) w odległości 25 m od północnej i południowej granicy terenu elementarnego; b) w odległości wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek gospodarczy zlokalizowany na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 31, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 2) dla zabudowy przemysłowej: <ol style="list-style-type: none"> a) w odległości 13 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 49.KD-D; b) w odległości 40 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 49.KD-D; c) w odległości wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek gospodarczy zlokalizowany na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 31, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo. <p>§ 323. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 40% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 324. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 40%.</p> <p>§ 325. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy;

	<p>b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni;</p> <p>c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości.</p> <p>2. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy usługowej i przemysłowej:</p> <p>1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 360 m²;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych, których wysokość wynika ze względów technologicznych.</p> <p>3. Obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 326. Obowiązuje odprowadzenie ścieków technologicznych do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez gestora sieci lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 327. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;</p> <p>2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych;</p> <p>3) dla obiektów przemysłowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 328. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 26.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 26.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 329. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>§ 330. Wyklucza się lokalizację:</p> <p>a) zabudowy zagrodowej;</p> <p>b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych;</p> <p>d) obsługi komunikacji;</p> <p>e) przemysłu nieuciążliwego.</p> <p>§ 331. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 43.KD-D i 47.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 330 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <p>a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie;</p> <p>b) rzemiosła usługowego.</p> <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <p>1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce,</p> <p>2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 332. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <p>1) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wewnątrz urbanistycznych – ulic;</p> <p>2) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego.</p> <p>§ 333. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 334. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 47.KD-D.</p> <p>2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 47.KD-D.</p> <p>§ 335. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 336. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 337. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <p>1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu;</p> <p>4) forma i kolorystyka dachu;</p>

	a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. 2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 338. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m ² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 339. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 27.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 27.UM.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 340. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: UM – tereny zabudowy rzemieślniczej. § 341. Wyklucza się lokalizację: a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 342. Na obszarze terenu elementarnego element zagospodarowania przestrzennego istotny dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego i w jego sąsiedztwie. § 343. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów. 2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1300 m ² . 3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 344. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy: 1) dla zabudowy mieszkaniowej: w odległości 25 m od północnej granicy terenu elementarnego; 2) dla zabudowy przemysłowej w odległości: a) 25 m od północnej granicy terenu elementarnego; b) 11 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 49.KD-D; c) 4 m od wschodniej granicy terenu elementarnego; d) 4 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 43.KD-D. § 345. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 40% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej. § 346. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej – 40%. § 347. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m ² ; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. 2. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy usługowej i przemysłowej: 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 360 m ² ; 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych, których wysokość wynika ze względów technologicznych. 3. Obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 348. Obowiązuje odprowadzenie ścieków technologicznych do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez gestora sieci lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
ustalenia	§ 349. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m ² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych; 3) dla obiektów przemysłowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 350. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 28.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 28.MW.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 351. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>§ 352. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; c) obsługi komunikacji; d) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 353. Obowiązuje realizacja zabudowy od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, jako zabudowy centrotwórczej, w której co najmniej 30% kondygnacji przyziemia budynku, lub zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, wykorzystane jest na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem § 352 lit. c.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 354. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa centrotwórcza tworząca zwartą pierzeję; 2) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 3) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L; 4) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe widoku z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 50.KD-D; 5) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego i w jego sąsiedztwie. <p>§ 355. 1. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei od strony tej ulicy. 2. Realizację zabudowy tworzącej zwartą pierzeję dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy kształtującej harmonijną pierzeję, o której mowa w ust. 1. 3. Zabudowę nietworzącą zwartej pierzei, o której mowa w ust. 1, realizuje się jako zabudowę wielorodzinną wolnostojącą. 4. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 35, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoków z wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L.</p> <p>§ 356. 1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga sporządzenia projektu podziału nieruchomości w granicach obejmujących cały teren elementarny. 2. Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowych działek z zastrzeżeniem ust. 3 i § 13 ust 4: 1000 m²; 2) dla obsługi komunikacyjnej działek obowiązuje wydzielenie dojazdu jako drogi wewnętrznej z zachowaniem szerokości pasa drogowego: minimum 5,5 m, maksimum 8 m; 3) maksymalna powierzchnia terenu przeznaczona pod drogi wewnętrzne i parkingi zbiorowe: 35%. <p>3. Dopuszcza się wydzielenie działek dla budynków, o powierzchni mniejszej niż wskazano w ust. 2 pkt 1, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 359 ust. 1 oraz § 362 ust. 1 na innych działkach położonych w granicach terenu elementarnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 359 ust. 2 i 3 oraz § 362 ust. 2 i 3.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 357. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego; 2) w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 47.KD-D. <p>2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 49.KD-D.</p> <p>§ 358. Dla zabudowy, o której mowa w § 355 ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>§ 359. 1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów zieleni zorganizowanej (wraz z zielenią wypoczynkową i placami dla dzieci): 30 m² na 1 mieszkanie. 2. Dopuszcza się realizację terenów zieleni zorganizowanej, o której mowa w ust. 1, obsługującej więcej niż jeden</p>

	<p>budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Powierzchnia terenów zieleni zorganizowanej, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma powierzchni, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich budynków obsługiwanych przez te tereny zielone.</p> <p>§ 360.1. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania: 30%.</p> <p>2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek dla budynków, o których mowa w § 356 ust. 3.</p> <p>§ 361 . 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, innego niż budynek garażowy: 140 m²; 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m²; 3) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) kształtującej pierzeję, o której mowa w § 355 ust. 2:3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; b) innej niż wskazana w lit. a i b: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 5) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25-40 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 362. 1. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu. <p>2. Dopuszcza się realizację zbiorczych parkingów, obsługujących więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Ilość miejsc parkingowych na parkingach, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma ilości miejsc parkingowych, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich obsługiwanych przez te parkingi budynków.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.</p> <p>5. Wyklucza się realizację naziemnych zespołów garaży o łącznej liczbie stanowisk większej niż 5.</p>
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	<p>§ 363. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 364. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 29.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 29.MW.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 365. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>§ 366. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; c) obsługi komunikacji; d) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 367. Obowiązujerealizacja zabudowy od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, jako zabudowy centrotwórczej, najmniej 30% kondygnacji przyziemia budynku, lub zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, wykorzystane jest na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem § 366 lit. c.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 368. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa centrotwórcza tworząca zwartą pierzeję; 2) harmonijna pierzeja od strony ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 44.KD-L i 48.KD-L, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 3) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe wnętrza urbanistycznego – placu miejskiego lokalizowanego na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L; 4) właściwe ukształtowanie styku form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie elementarnym i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej w jego sąsiedztwie; 5) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 369. 1. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 44.KD-L, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tej ulicy.</p>

	<p>2. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 48.KD-L, obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei od strony tej ulicy</p> <p>3. Realizację zabudowy tworzącej zwartą pierzeję dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy kształtującej harmonijną pierzeję, o której mowa w ust. 1.</p> <p>4. Zabudowę nietworzącą zwartej pierzei, o której mowa w ust. 1, realizuje się jako zabudowę wielorodzinną wolnostojącą.</p> <p>§ 370 . 1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga sporządzenia projektu podziału nieruchomości w granicach obejmujących cały teren elementarny.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowych działek z zastrzeżeniem ust. 3 i §13 ust. 4: 1000 m²; 2) dla obsługi komunikacyjnej działek obowiązuje wydzielanie dojazdu jako drogi wewnętrznej z zachowaniem szerokości pasa drogowego: minimum 5,5 m, maksimum 8 m; 3) maksymalna powierzchnia terenu przeznaczona pod drogi wewnętrzne i parkingi zbiorowe: 35%. <p>3. Dopuszcza się wydzielanie działek dla budynków, o powierzchni mniejszej niż wskazano w ust. 2 pkt 1, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 373 ust. 1 oraz § 376 ust. 1 na innych działkach położonych w granicach terenu elementarnego, zgodnie z zasadami określonymi w § 373 ust. 2 i 3 oraz § 376 ust. 2 i 3.</p>
<p>wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy</p>	<p>§ 371. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przebiegające wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu elementarnego; 2) w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 48.KD-L. <p>§ 372. Dla zabudowy, o której mowa w § 369 ust. 3 dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>§ 373 . 1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów zieleni zorganizowanej (wraz z zielenią wypoczynkową i placami dla dzieci): 30 m² na 1 mieszkanie.</p> <p>2. Dopuszcza się realizację terenów zieleni zorganizowanej, o której mowa w ust. 1, obsługującej więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Powierzchnia terenów zieleni zorganizowanej, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma powierzchni, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich budynków obsługiwanych przez te tereny zielone.</p> <p>§ 374.1. Ustala się maksymalny wskaźniki zainwestowania: 30%.</p> <p>2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy działek dla budynków, o których mowa w § 370 ust. 3.</p> <p>§ 375 . 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, innego niż budynek garażowy: 140 m²; 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m²; 3) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) kształtującej pierzeję, o której mowa w § 369 ust. 3: 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; b) innej niż wskazana w lit. a i b: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 10 m; 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 5) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25-40 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeję ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem.</p>
<p>ustalenia dotyczące systemu komunikacyjne-go i obsługi komunikacyjnej</p>	<p>§ 376. 1. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu. <p>2. Dopuszcza się realizację zbiorczych parkingów, obsługujących więcej niż jeden budynek, na odrębnej działce zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego.</p> <p>3. Ilość miejsc parkingowych na parkingach, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż suma ilości miejsc parkingowych, wynikających ze wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, wymaganych dla wszystkich obsługiwanych przez te parkingi budynków.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.</p> <p>5. Wyklucza się realizację naziemnych zespołów garaży o łącznej liczbie stanowisk większej niż 5.</p>
<p>ustalenia dotyczące stawek procentowych</p>	<p>§ 377. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 30.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 30.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie	§ 378. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

terenu	<p>§ 379. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 380. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 48.KD-L, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 379 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; b) rzemiosła usługowego. <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 381. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) harmonijna pierzeja od strony ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 38.KD-Z i 48.KD-L, należących do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 2) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętr urbanistycznych – placów i ulic; 3) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 382. Na działkach przylegających do pasów drogowych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne 38.KD-Z i 48.KD-L, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tych ulic.</p> <p>§ 383. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 384. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 48.KD-L.</p> <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w odległości 30 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 48.KD-L; 2) w odległości 10 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 38.KD-Z. <p>§ 385. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 386. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 387. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 10 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego-go i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 388. Zakaz lokalizacji zjazdów na działki budowlane z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z.</p> <p>§ 389. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 390. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 31.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 31.UM.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 391. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: UM – tereny zabudowy rzemieślniczej.

	<p>§ 392. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 393. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; 2) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 394. Na działkach przylegających do pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z, obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei od strony tej ulicy.</p> <p>§ 395. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów. 2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1300 m². 3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 396. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla zabudowy mieszkaniowej w odległości: <ol style="list-style-type: none"> a) 25 m od północnej granicy terenu elementarnego; b) 10 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z; 2) dla zabudowy przemysłowej w odległości: <ol style="list-style-type: none"> a) 25 m od północnej granicy terenu elementarnego; b) 10 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z; c) 10 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny 50.KD-D. <p>§ 397. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 40% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 398. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 40%.</p> <p>§ 399. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów zabudowy usługowej i przemysłowej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 360 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych, których wysokość wynika ze względów technologicznych. <p>3. Obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 400. Obowiązuje odprowadzenie ścieków technologicznych do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez gestora sieci lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 401. Zakaz lokalizacji zjazdów na działki budowlane z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z.</p> <p>§ 402. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych; 3) dla obiektów przemysłowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 403. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 32.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 32.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
---------------	-----------

Przeznaczenie terenu	<p>§ 404. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>§ 405. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy zagrodowej; b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; c) spośród funkcji usługowych: usług publicznych; d) obsługi komunikacji; e) przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 406. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 53.KD-D, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 405 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; b) rzemiosła usługowego. <p>2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowić mogą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, 2) jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 407. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe widoku z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 52.KD-D; 2) właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętr urbanistycznych – ulic; 3) spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 408. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 25, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoku z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 52. KD-D.</p> <p>§ 409. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 410. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 53.KD-D.</p> <p>2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od granicy pasa drogowego, oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 52.KD-D.</p> <p>§ 411. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 412. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 413. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; 4) forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dach dwuspadowy lub wielospadowy; b) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; c) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego-go i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 414. Zakaz lokalizacji zjazdów na działki budowlane z drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z.</p> <p>§ 415. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie; 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 416. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 33.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie	§ 417. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

terenu	<p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 417.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 418. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; spośród funkcji usługowych: usług publicznych; obsługi komunikacji; przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 419. 1. Na działkach mających bezpośredni dostęp do terenów oznaczonych na rysunku planu jako wydzielienia wewnętrzne 612.1. i 614.4. na terenie elementarnym KD.52-D stanowiącym drogę publiczną, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 418 lit. c i d, lokalizację funkcji usługowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> innych niż stanowiące usługi łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, hurtownie; rzemiosła usługowego. 2. Funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1, stanowiąc mogą: <ol style="list-style-type: none"> jeżeli lokalizowane są w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, jeżeli stanowią część budynku mieszkalnego jednorodzinnego – część powierzchni całkowitej budynku o wielkości wskazanej w przepisach szczególnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 420. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wewnątrz urbanistycznych – ulic; spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 421. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielienia nowych dróg, dojazdów, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p> <p>4. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje wydzielienie terenu niezbędnego do lokalizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie następujących zasad lokalizacji terenów dla elektroenergetycznych stacji transformatorowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> zapewnienie dostępu terenu lokalizacji stacji transformatorowej do drogi publicznej; zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania i obsługi stacji transformatorowej oraz funkcjonowania zagospodarowania lokalizowanego w jej sąsiedztwie; zakaz lokalizacji stacji transformatorowych przy skrzyżowaniach dróg/ulic publicznych oraz ich skrzyżowań z ulicami wewnętrznymi; zakaz lokalizacji stacji transformatorowych pierzejach stanowiących pierzeje oznaczonego na rysunku planu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 422. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 52.KD-D; w odległości 6 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku planu, jako wydzielienie wewnętrzne 417.2.KDW. <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> w odległości 25 m od granicy pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 52.KD-D; w odległości 25 m od granicy pasa terenu oznaczonego na rysunku planu, jako wydzielienie wewnętrzne 417.2.KDW. <p>§ 423. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 424. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 425. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> dach dwuspadowy lub wielospadowy; kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 426. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 417.2.KDW – 9 m.</p> <p>2. Obowiązuje urządzenie ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 417.2.KDW jako ciągu pieszo – jezdni z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 427. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;

	2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m ² powierzchni użytkowej obiektu lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	§ 428. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 429. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 417.2.KDW, dla którego wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.

Rozdział 34.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 34.MN.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 430. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 430.2.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>3. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 430.3.KDW dla ulicy wewnętrznej.</p> <p>§ 431. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; funkcji usługowych; obsługi komunikacji; przemysłu nieuciążliwego.
ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 432. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładunku przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> zamknięcie kompozycyjno-krajobrazowe widoków z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 52.KD-D; właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznych – ulic i placów; spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy form zabudowy lokalizowanej na obszarze terenu elementarnego. <p>§ 433. Na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów numerem 28, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy jako zamknięcia kompozycyjnego widoku z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 52. KD-D.</p> <p>§ 434. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.</p> <p>2. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 800 m².</p> <p>3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 435. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku planu, jako wydzielienie wewnętrzne 430.3.KDW.</p> <p>2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:</p> <ol style="list-style-type: none"> odpowiednio 25 i 30 m od granic pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 52.KD-D; 15 m od wschodniej granicy terenu elementarnego; odpowiednio 25 i 30 m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu, jako wydzielienie wewnętrzne 430.2.KDW; 25 m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu, jako wydzielienie wewnętrzne 430.3.KDW; w odległości odpowiednio 11, 25, 27 i 30 m od granic pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu, jako teren elementarny 51.KD-D. <p>§ 436. Obowiązuje zagospodarowanie minimum 65% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>§ 437. Ustala się maksymalny wskaźnik zainwestowania dla każdej działki budowlanej: 20%.</p> <p>§ 438. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 9 m; poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,5 m nad poziom terenu; forma i kolorystyka dachu: <ol style="list-style-type: none"> dach dwuspadowy lub wielospadowy; kąt nachylenia połaci dachowych: 38-45 stopni; kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej i odcieni szarości. <p>2. Obowiązuje lokalizacja budynków kształtujących pierzeje ulic kalenicowo zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu.</p>

ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 439. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 430.2.KDW – 9 m, oraz plac o wymiarach 12,5 x 17,5 m.</p> <p>2. Ustala się wymiary pasa drogowego ulicy oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 430.3.KDW – 9 m, oraz plac o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3. Obowiązuje urządzenie ulic oznaczonych na rysunku planu jako wydzielania wewnętrzne 430.2.KDW i 430.3.KDW, jako ciągów pieszo – jezdnych z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.</p> <p>§ 440. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 441. Ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu jako wydzielania wewnętrzne 430 .2.KDW i 430 .3.KDW, dla których wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.</p>

Rozdział 35.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 35.ZP.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 442. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: ZP – tereny zieleni urządzonej.</p> <p>§ 443. Wyklucza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; spośród funkcji usługowych: rzemiosła usługowego; obsługi komunikacji; przemysłu nieuciążliwego. <p>§ 444. Dopuszcza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> spośród funkcji usługowych, z zastrzeżeniem § 443 lit. d i e, wyłącznie funkcji handlu, gastronomii i kultury; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i budowli wodnych.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 445. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> harmonijna pierzeja od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z, należącej do, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości; kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości – zieleni parkowej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającego nawiązywaniu kontaktów społecznych; spójny charakter kompozycyjno-krajobrazowy z zabudową sąsiadującą. <p>§ 446. Obowiązuje kształtowanie zabudowy jako lokalnych dominant krajobrazowo- kompozycyjnych.</p> <p>§ 447. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielania działki dla terenów zieleni parkowej z działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 27 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4.</p> <p>2. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje wydzielenie terenu niezbędnego do lokalizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie następujących zasad lokalizacji terenów dla elektroenergetycznych stacji transformatorowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> zapewnienie dostępu terenu lokalizacji stacji transformatorowej do drogi publicznej; zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania i obsługi stacji transformatorowej oraz funkcjonowania zagospodarowania lokalizowanego w jej sąsiedztwie; zakaz lokalizacji stacji transformatorowych przy skrzyżowaniach dróg/ulic publicznych oraz ich skrzyżowań z ulicami wewnętrznymi; zakaz lokalizacji stacji transformatorowych pierzejach stanowiących pierzeje oznaczonego na rysunku planu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 448. Zakaz zagospodarowania więcej niż 20% powierzchni terenu, jako powierzchni terenów zabudowanych oraz utwardzonych dróg, dojazdów, chodników i ścieżek.</p> <p>§ 449. Na terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> wyłącznie jednego budynku usług handlu i gastronomii; wyłącznie jednego budynku usług kultury; amfiteatru, muszli koncertowej lub innych form przestrzennych służących organizacji imprez kulturalnych. <p>§ 450. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> maksymalna wysokość zabudowy: 10 m; forma i kolorystyka dachu – dowolna.
ustalenia dotyczące systemu	<p>§ 451. Ustala się wskaźnik potrzeb parkingowych dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.</p>

komunikacyjne-go i obsługi komunikacyjnej	
ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	§ 452. Na obszarze terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej obsługującej zabudowę zlokalizowaną na terenie elementarnym i w jego sąsiedztwie.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 453. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 36.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 36.KD-Z.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 454. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 455. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po: 1) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 5 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 137, 148 w obrębie ewidencyjnym Głuszynko.
ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 456. Obowiązuje ochrona, właściwe utrzymanie i uzupełnianie istniejących w dniu uchwalenia planu nasadzeń wzdłuż drogi/ulicy. § 457. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości.
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 458. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących w dniu uchwalenia planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: Z – droga/ulica zbiorcza. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,75 m; 2) o prędkości projektowej min. 40 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni. § 459. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 460. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego-go i obsługi komunikacyjnej	§ 461. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 462. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 37.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 37.KD-Z.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 463. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 464. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po: 1) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 12, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 2) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 59 w obrębie ewidencyjnym Głuszynko; 3) części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 56 w obrębie ewidencyjnym Skórowo Nowe.
ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji	§ 465. Obowiązuje ochrona, właściwe utrzymanie i uzupełnianie istniejących w dniu uchwalenia planu nasadzeń wzdłuż drogi/ulicy. § 466. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości.

urbanistycznej	
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 467. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących w dniu uchwalenia planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy – zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>2. Ustala się klasę ulicy: Z – droga/ulica zbiorcza.</p> <p>3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,75 m; 2) o prędkości projektowej min. 40 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni; 4) wyposażonej w dwukierunkową ścieżkę rowerową o min. szerokości 2 m po jednej stronie jezdni; 5) wyposażonej w pas postojowy dla samochodów o szerokości min. 2,5 m po jednej stronie jezdni. <p>§ 468. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 469. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych.</p> <p>2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 470. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 471. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 38.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 38.KD-Z.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 472. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 473. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 10, 24, 38, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 7, 8, 9, 11, 13, 20, 23, 25, 26, 27, 29, 37, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 3) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 75 i 76/2 w obrębie ewidencyjnym Skórowo Nowe.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 474. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p> <p>§ 475. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 476. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 477. 1. Ustala się min. 20 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>2. Ustala się klasę ulicy: Z – droga/ulica zbiorcza.</p> <p>3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,75 m; 2) o prędkości projektowej min. 40 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni; 4) wyposażonej w dwukierunkową ścieżkę rowerową o min. szerokości 2 m po jednej stronie jezdni; 5) wyposażonej w pas postojowy dla samochodów o szerokości min. 2,5 m po jednej stronie jezdni. <p>§ 478. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 479. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni oraz na placach i skwerach obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych.</p> <p>2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego	<p>§ 480. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.</p> <p>§ 481. Obowiązuje realizacja bezkolizyjnego przejazdu przez obszar kolejowy, sąsiadujący od strony południowej</p>

i obsługi komunikacyjnej	z obszarem niniejszego planu i terenu elementarnego, w sposób uzgodniony z zarządcą terenu kolejowego.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 482. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 39.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 39.KD-L.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 483. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 484. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po: 1) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 35 i 55, w obrębie ewidencyjnym Skórowo Nowe; 2) części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 58 w obrębie ewidencyjnym Głuszynko.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 485. Obowiązuje ochrona, właściwe utrzymanie i uzupełnianie istniejących w dniu uchwalenia planu nasadzeń wzdłuż drogi/ulicy. § 486. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości.
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 487. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących w dniu uchwalenia planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: L – droga/ulica lokalna. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni; 4) wyposażonej w dwukierunkową ścieżkę rowerową o min. szerokości 2 m po jednej stronie jezdni. § 488. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 489. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 490. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 491. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 40.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 40.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 492. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 493. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 6 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 494. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznego ulicy. § 495. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni. § 496. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielienia pasa drogowego.
wskazniki kształtowania zagospodarowania	§ 497. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako:

terenu i form zabudowy	1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni. § 498. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 499. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 500. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 501. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 41.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 41.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 502. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 503. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 6, 7, 8, 9, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 504. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznego ulicy. § 505. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni. § 506. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 507. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni. § 508. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 509. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 510. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 511. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 42.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 42.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 512. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 513. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po

	częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 6, 7, 9, 13, 14/2, 15, 16, 17, 18, 19, 20, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 514. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p> <p>§ 515. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 516. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 517. 1. Ustala się min. 12,5 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni. 4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 517.4. obowiązuje wyposażonej drogi/ulicy w dwukierunkową ścieżkę rowerową o min. szerokości 2 m po jednej stronie jezdni. 5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 517.5. obowiązuje wyposażonej drogi/ulicy w pas postojowy dla samochodów o szerokości min. 2,5 m po jednej stronie jezdni.</p> <p>§ 518. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 519. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 520. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 521. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 43.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 43.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 522. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 523. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 14/2, 15, 22/2, 22/4, 29, 32, 33, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 524. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznego ulicy.</p> <p>§ 525. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 526. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 527. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 528. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 529. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia	§ 530. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 531. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 44.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 44.KD-L.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 532. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 533. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 18, 22/4, 29, 35, 36 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 534. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p> <p>§ 535. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 535.1. obowiązuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) organizacja ulicy wraz z placem, zielenią towarzyszącą, obiektami małej architektury; 2) organizacja przejścia przez przylegające do terenu elementarnego tory kolejowe na teren dworca kolejowego zlokalizowanego poza obszarem planu. <p>2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 535.2. obowiązuje organizacja skweru z zielenią towarzyszącą, obiektami małej architektury.</p> <p>3. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po określonej na rysunku planu stronie jezdni.</p> <p>§ 536. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 537. 1. Ustala się min. 12,5 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>2. Ustala się klasę ulicy: L – ulica lokalna.</p> <p>3. Obowiązuje urządzenie ulicy jako:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni; 4) wyposażonej w dwukierunkową ścieżkę rowerową o min. szerokości 1,5 m po jednej stronie jezdni; 5) wyposażonej w pas postojowy dla samochodów o szerokości min. 2,5 m po jednej stronie jezdni. <p>§ 538. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 539. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni oraz na placach i skwerach obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych.</p> <p>2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 540. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 541. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 45.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 45.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 542. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 543. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 14/2, 21/1, 22/2, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p>
ustalenia	§ 544. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu

kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	przestrzennego stanowi właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznego ulicy. § 545. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni. § 546. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 547. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni. § 548. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 549. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 550. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 551. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 46.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 46.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 552. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 553. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 15, 16, 17, 22/2, 22/4, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 554. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznego ulicy. § 555. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni. § 556. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 557. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni. § 558. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 559. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 560. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 561. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 47.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 47.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 562. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 563. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 22/4, 29, 32, 33, 34, 35 w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 564. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wnętrza urbanistycznego ulicy.</p> <p>§ 565. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 566. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 567. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 568. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 569. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 570. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 571. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 48.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 48.KD-L.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 572. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 573. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 22/3, 23, 29, 36, 37, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 574. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p> <p>§ 575. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 576. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 577. 1. Ustala się min. 12,5 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: L – ulica lokalna. 3. Obowiązuje urządzenie ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni; 4) wyposażonej w pas postojowy dla samochodów o szerokości min. 2,5 m po jednej stronie jezdni.</p> <p>§ 578. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>

ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 579. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 580. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 581. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 49.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 49.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 582. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 583. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 31, 32, 33, 34, 35, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	§ 584. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni. § 585. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	§ 586. 1. Ustala się min. 12,5 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po jednej stronie jezdni; 4) wyposażonej w pas postojowy dla samochodów o szerokości 5 m po południowej stronie jezdni. § 587. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 588. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 589. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 590. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 50.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 50.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	§ 591. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej. § 592. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 36, 37, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji	§ 593. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni. § 594. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.

urbanistycznej	
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 595. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po jednej stronie jezdni; 4) wyposażonej w pas postojowy dla samochodów o szerokości 2,5 m po południowej stronie jezdni.</p> <p>§ 596. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 597. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 598. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 599. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 51.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 51.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 600. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 601. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicę po części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr 27, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p>
ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 602. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 603. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 604. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po jednej stronie jezdni; 4) wyposażonej w pas postojowy dla samochodów o szerokości 2,5 m po południowej stronie jezdni.</p> <p>§ 605. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 606. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 607. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 608. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 52.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 52.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
---------------	-----------

Przeznaczenie terenu	<p>§ 609. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 610. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 25, 26, 27, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 611. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi właściwa i dostosowana do charakteru terenów mieszkaniowych skala wewnątrz urbanistycznych – ulicy i placu.</p> <p>§ 612. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 612.1. obowiązuje organizacja ulicy wraz z placem, zielenią towarzyszącą, obiektami małej architektury. 2. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 613. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 614. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni. 4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne 614.4. obowiązuje wyposażonej drogi/ulicy w pas postojowy dla samochodów o szerokości min. 2,5 m po jednej stronie jezdni.</p> <p>§ 615. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>
ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>§ 616. 1. Na obszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.</p>
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	<p>§ 617. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.</p>
ustalenia dotyczące stawek procentowych	<p>§ 618. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.</p>

Rozdział 53.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 53.KD-D.

Grupa ustaleń	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<p>§ 619. Ustala się ściśle przeznaczenie terenu: KD – ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami i urządzeniami infrastruktury technicznej.</p> <p>§ 620. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy po: 1) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 11, 13, 25, w obrębie ewidencyjnym Potęgowo; 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu w ewidencji gruntów nr: 74, 75, 76/1, 76/2, 86, w obrębie ewidencyjnym Skórowo Nowe.</p>
ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej	<p>§ 621. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.</p> <p>§ 622. Obowiązuje realizacja nasadzeń drzew po obu stronach jezdni.</p> <p>§ 623. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia pasa drogowego.</p>
wskazniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy	<p>§ 624. 1. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa. 3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy jako: 1) jednojezdniowej, dwupasowej, o minimalnej szerokości pasa ruchu 2,5 m; 2) o prędkości projektowej min. 30 km/h; 3) wyposażonej w chodnik o min. szerokości 1,5 m po jednej stronie jezdni.</p> <p>§ 625. Skrzyżowania z innymi drogami/ulicami publicznymi i wewnętrznymi realizuje się jako skrzyżowania zwykłe.</p>

ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 626. 1. Naobszarze terenu elementarnego, wzdłuż jezdni, obowiązuje realizacja terenów zieleni urządzonej, jako spójnego systemu gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych. 2. Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 1.
ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej	§ 627. Obowiązuje zapewnienie możliwości organizacji zjazdów z działek budowlanych zgodnie ustaleniami planu.
ustalenia dotyczące stawek procentowych	§ 628. Ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu elementarnego.

DZIAŁ IV.

Przepisy końcowe

§ 629. Zobowiązuje się Wójt Gminy Potęgowo do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej Uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem i skierowania niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) przekazania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska i Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu kopii niniejszej Uchwały wraz z podsumowaniem, o którym mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) przekazania Staroście kopii niniejszej Uchwały, nie później niż w dniu jej wejścia w życie;
- 4) podania do publicznej wiadomości informacji o przyjęciu planu i o możliwościach zapoznania się z jego treścią oraz z uzasadnieniem i podsumowaniem, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 5) umieszczenia niniejszej Uchwały na urzędowej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Potęgowie,
- 6) opublikowania niniejszej Uchwały na stronie internetowej Gminy Potęgowo;
- 7) prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień planu, w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 630. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 629 pkt 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POTĘGOWO

Waldemar Zientarski

RADCA PRAWNY

mgr Waldemar Piastowski

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr VII/42/2011 Rady Gminy Potęgowo
z dnia 30 marca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POTĘGOWO
Waldemar ZientarSKI

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr VII/42/2011

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 30 marca 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY POTĘGOWO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI POTĘGOWO W GMINIE POTĘGOWO OBEJMUJĄCEGO TERENY
POŁOŻONE NA PÓŁNOC OD LINII KOLEJOWEJ.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Potęgowo rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego w dniach 06.09.2010 – 01.10.2010 do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej, wniesiono następujące uwagi:

1) uwaga wniesiona dnia 30.09.2010 r. przez p. Łukasza Kotusiewicza zawierała następujące wnioski dla działki oznaczonej Nr 32:

a) umożliwienie na terenie elementarnym 24.MN, na przedmiotowej działce:

- lokalizacji zabudowy kalenicą równoległą do drogi gminnej przebiegającej po działce Nr 29,
- ustalenie linii zabudowy jako linii nieprzekraczalnych (nieobowiązujących).

2) uwaga wniesiona dnia 30.09.2010 r. przez p. Beatę Metrycką zawierała następujące wnioski dla działek oznaczonych Nr: 6/1, 6/2, 6/3:

a) umożliwienie na terenie elementarnym 9.MN lokalizacji:

- funkcji usługowej i rzemieślniczej;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

b) likwidację obowiązujących linii zabudowy;

c) korektę wskaźników zagospodarowania terenu i form zabudowy - wysokość i kalenica budynków;

dla planowanej budowy:

- hali o powierzchni zabudowy ok. 1600 m²;
- domu mieszkalnego o powierzchni ok. 250 m².

Pismem z dnia 15.10.2010 r. p. Beata Metrycka wniosła o zmianę złożonej uwagi w zakresie zmiany powierzchni zabudowy domu mieszkalnego z 250 m² na 350 m².

Wójt Gminy Potęgowo rozstrzygnął o uwzględnieniu w całości uwagi wniesionej przez p. Łukasza Kotusiewicza, o której mowa w pt. 1, oraz odrzuceniu w całości uwagi wniesionej przez p. Beatę Metrycką, o której mowa w pt. 2.

Rada Gminy Potęgowo podtrzymuje sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta Gminy Potęgowo rozstrzygając tym samym o sposobie ich rozpatrzenia.

Uzasadnienie

Ad. 1. – Wniesione uwagi są możliwe do uwzględnienia, gdyż nie powodują istotnych zmian w projekcie planu miejscowego, pozostają w spójności z uzyskanymi w trakcie procedury planistycznej opiniami, uzgodnieniami i decyzjami. Proponowane zmiany nie naruszają wyznaczonych w projekcie planu zasad kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej. Nie powodują także niekorzystnego oddziaływania na sąsiadujące tereny umożliwiając jednocześnie możliwość realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych składającego uwagę przy zachowaniu spójności funkcjonalno – przestrzennej całego obszaru objętego planem. W związku z powyższym Rada Gminy Potęgowo podtrzymuje sposób rozpatrzenia uwag

przez Wójta Gminy Potęgowo o uwzględnieniu tej uwagi w całości i wniesieniu jej do projektu planu.

Ad. 2. – W trakcie procedury planistycznej nastąpiła zmiana właściciela działek o nr: 6/1, 6/2 i 6/3, położonych w granicach terenu elementarnego 9.MN. Pierwotny właściciel, w ankiecie wypełnianej w trakcie zorganizowanych spotkań publicznych, wnioskował o przeznaczenie terenu tych działek pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową. Projekt planu został przygotowany zgodnie z wnioskiem właściciela. Dla projektu zawierającego takie rozwiązania przeprowadzona została procedura opiniowania i uzgodnień oraz uzyskana decyzja o zgodzie na zmianie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Uwaga do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wniesiona została przez nowego właściciela przedmiotowych działek, którego zamierzenia inwestycyjne różnią się od wnioskowanych w początkowej fazie sporządzania projektu planu. W złożonej uwadze wnioskuje on o umożliwienie na przedmiotowych działkach lokalizacji hali o powierzchni zabudowy ok. 1600 m² i domu mieszkalnego o powierzchni ok. 250 m², którą później zwiększa do 350 m². Ustalenia wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie pozwalają ani na lokalizację tak dużej hali, ani budynku mieszkalnego jednorodzinnego o tak dużej powierzchni zabudowy zarówno na terenie elementarnym 9.MN jak i na pozostałych terenach objętych planem. Uwzględnienie tej uwagi wymagałoby: - zmiany ustaleń funkcjonalnych – z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny usługowe lub przemysłowe z zabudową mieszkaniową jako towarzyszącą, - zmiany wyznaczonych w projekcie planu linii zabudowy dla znacznego obszaru, - zmiany wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, a więc istotnych zmian w ustaleniach dla terenu elementarnego 9.MN. Teren elementarny 9.MN przestałby de facto być terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tzn. terenem, na którym ustalenia planu kształtują specyficzne, dostosowane do wymagań zachowania odpowiednich standardów zamieszkania, zasady funkcjonowania oraz walory i reguły zagospodarowania terenów. Zmiana przeznaczenia na tym terenie spowodowałaby także skutki dla terenów (nie tylko działek, ale całych, wyznaczonych w planie terenów elementarnych) sąsiadujących – uciążliwości i konsekwencje w atrakcyjności (wartości) nieruchomości, ze względu na sąsiedztwo zabudowy o dużej skali (hala o pow. zabudowy ok. 1600 m²) i charakterze komercyjnym. Wprowadzenie wnioskowanych zmian spowodowałoby zniekształcone zasad budowy ładu przestrzennego, krajobrazu i kompozycji tego rejonu obszaru objętego planem. Ustalenia dla tego terenu stałyby się niekonsekwentne w stosunku do ustaleń na terenach sąsiadujących oraz na pozostałym obszarze objętym planem – wystąpiłoby naruszenie zasad sprawiedliwości społecznej w jednakowym traktowaniu terenów o podobnych uwarunkowaniach i wyznaczaniu dla nich odpowiednio podobnych zasad zagospodarowania (w tym np. parametrów zabudowy i innych wskaźników urbanistycznych). Stwierdzić także należy, że wnioskowany we wniesionej uwadze sposób zagospodarowania terenów jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które w rozdziale 13.1.4. wyznacza zasady i tereny dla lokalizacji funkcji komercyjnych lub o charakterze komercyjnym (a o takich planach wnioskodawcy świadczy wskazana wielkość hali). Teren objęty niniejszym planem miejscowym nie jest w Studium przeznaczony pod lokalizację tego rodzaju zagospodarowania. W związku z powyższym Rada Gminy Potęgowo podtrzymuje sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta Gminy Potęgowo o nieuwzględnieniu tej uwagi w całości.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POTĘGOWO
Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr VII/42/2011

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 30 marca 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY POTĘGOWO O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY POTĘGOWO ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Rozstrzygnięcie dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej, sporządzone zostało na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w nawiązaniu do „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej”.

Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Jedną z kategorii zadań własnych gminy obejmuje infrastrukturę techniczną. Pod pojęciem infrastruktury technicznej (zgodnie z art. 147 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zm.) należy rozumieć – urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych jako przyłączy wraz z niezbędną przebudową sieci bądź dróg w zakresie niezbędnym dla obsługi obiektu budowlanego.

Do zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej należą sprawy:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- działalności w zakresie telekomunikacji.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej, stanowią:

- budowa i modernizacja publicznych dróg gminnych;
- organizacja bezkolizyjnego przejazdu przez obszar kolejowy sąsiadujący od strony południowej z obszarem niniejszego planu;
- organizacja bezkolizyjnego przejścia pieszego przez obszar kolejowy sąsiadujący od strony południowej z obszarem niniejszego planu;
- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących, jak i budowa projektowanych sieci wodno-kanalizacyjnych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy.

1.1. Projektowane bądź wymagające modernizacji drogi gminne stanowią odcinki przebiegające w liniach rozgraniczających dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako:

- 1) teren elementarny 38.KD-Z;
- 2) tereny elementarne: 44.KD-L i 48.KD-L;
- 3) tereny elementarne: 40.KD-D, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 45.KD-D, 46.KD-D, 47.KD-D, 49.KD-D, 50.KD-D, 51.KD-D, 52.KD-D, 53.KD-D.

1.2. Projektowanym i wymagającym organizacji bezkolizyjnym przejazdem przez obszar kolejowy sąsiadujący od strony południowej z obszarem niniejszego planu, jest przejazd w ciągu projektowanej drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 38.KD-Z.

1.3. Projektowanym i wymagającym organizacji bezkolizyjnym przejściem pieszym przez obszar kolejowy sąsiadujący od strony południowej z obszarem niniejszego planu, jest przejście w rejonie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 535.1. na terenie elementarnym 44.KD-L.

1.4. Projektowane sieci wodociągowe stanowią odcinki przebiegające w liniach rozgraniczających dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako:

1) tereny elementarne: 36.KD-Z, 37.KD-Z, 38.KD-Z, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 44.KD-L, 45.KD-D, 46.KD-D, 48.KD-L, 49.KD-D, 50.KD-D, 51.KD-D, 52.KD-D, 53.KD-D;

2) wydzielienia wewnętrzne:

- a) 111.2.KDW i 111.3.KDW na terenie elementarnym 9.MN;
- b) 125.2.KDW i 125.3.KDW na terenie elementarnym 10.MN;
- c) 228.2.KDW na terenie elementarnym 18.ZP;
- d) 251.2.KDW na terenie elementarnym 20.MN;
- e) 277.3.KDW na terenie elementarnym 22.MW;
- f) 291.2.KDW na terenie elementarnym 23.MN;
- g) 306.2.KDW, 306.3.KDW i 306.4.KX na terenie elementarnym 24.MN;
- h) 417.2.KDW na terenie elementarnym 33.MN;
- i) 430.3.KDW i 430.3.KDW na terenie elementarnym 34.MN.

1.5. Projektowane sieci kanalizacji sanitarnej stanowią odcinki przebiegające w liniach rozgraniczających dróg/ulic i ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu jako:

1) tereny elementarne: 36.KD-Z, 37.KD-Z, 38.KD-Z, 40.KD-D, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 44.KD-L, 45.KD-D, 46.KD-D, 47.KD-D, 48.KD-L, 49.KD-D, 50.KD-D, 51.KD-D, 52.KD-D, 53.KD-D;

2) wydzielienia wewnętrzne:

- a) 111.2.KDW i 111.3.KDW na terenie elementarnym 9.MN;
- b) 125.2.KDW, 125.3.KDW i 125.4.KX na terenie elementarnym 10.MN;
- c) 202.2.KDW na terenie elementarnym 16.U;
- d) 228.2.KDW na terenie elementarnym 18.ZP;
- e) 237.2.KDW na terenie elementarnym 19.MW;
- f) 251.2.KDW na terenie elementarnym 20.MN;
- g) 291.2.KDW na terenie elementarnym 23.MN;
- h) 306.2.KDW, 306.3.KDW i 306.4.KX na terenie elementarnym 24.MN.
- i) 430.2.KDW i 430.2.KDW na terenie elementarnym 34.MN.

1.6. Projektowany układ kanalizacji deszczowej obsługujący publiczne tereny komunikacyjne zlokalizowane na obszarze objętym planem stanowią:

- 1) zlokalizowane na terenach dróg/ulic publicznych tereny zieleni urządzonej, zorganizowane jako spójny i ciągły system gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych;
- 2) zbiornik retencyjny, zlokalizowany na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako teren elementarny 35.ZP, połączony z systemem, o którym mowa w pkt 1.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja powyższych inwestycji, należących do zadań własnych Gminy i zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej, odbywać się powinna zgodnie z założeniami określonymi w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Potęgowo uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Potęgowo Nr XLI/297/2010 z dnia 30 kwietnia 2010 r. Zaleca się etapowanie inwestycji zarówno z zakresu inwestycji drogowych i komunikacyjnych jak i z zakresu infrastruktury technicznej, stosownie do możliwości budżetowych Gminy (właściwych organów administracji publicznej), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Działania podejmowanie w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury powinny odbywać się systematycznie oraz w ramach możliwości – kompleksowo – np. budowa i modernizacja dróg wraz z budową i modernizacją sieci infrastruktury technicznej, co pozwala zdobyć oszczędności zarówno finansowe, jak i czasowe oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Zaleca się bieżące monitorowanie i koordynowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na wszystkich etapach tj.: budowy, rozbudowy i modernizacji sieci. Należy kształtować system wodociągowy w sposób pozwalający na zapewnienie ciągłości dostaw wody poprzez np. tworzenie układów pierścieniowych; zmierzające docelowo do spięcia wszystkich wodociągów w jeden system wodociągowy dla całej Gminy. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej powinna przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Należy realizować programy budowy, nie tylko dając

gwarancję możliwie szybkiej realizacji zamierzenia, ale również gwarantując wysoką jakość wykonania inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Źródła finansowania zadań gminnych mogą pochodzić z:

- a) dochodów własnych Gminy;
- b) różnego rodzaju dotacji;
- c) funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;
- d) kredytów, pożyczek preferencyjnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmujący tereny położone na północ od linii kolejowej ma na celu:

- realizację polityki przestrzennej Gminy określonej w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Potęgowo uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Potęgowo Nr XLI/297/2010 z dnia 30 kwietnia 2010 r. oraz w Strategii Rozwoju Gminy Potęgowo do roku 2020, która została przyjęta przez Radę Gminy Potęgowo uchwałą Nr XXIV/171/2008 z dnia 30 września 2008 r.;
- zaspokojeniu potrzeb inwestycyjnych, a więc także pośrednio potrzeb mieszkaniowych, mieszkańców Gminy Potęgowo;
- harmonijne i racjonalne ekonomicznie i przestrzennie kształtowanie terenów (w tym w szczególności atrakcyjnych terenów mieszkaniowych) miejscowości Potęgowo,.
- wywołanie zmian estetycznych w krajobrazie gminy
- kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze miejscowości Potęgowo. Skutki ekonomiczno-społeczne wynikają pośrednio z uchwalenia w/w planu. Zależą one bezpośrednio od realizacji inwestycji, opisanych w niniejszym rozstrzygnięciu. Brak planu miejscowego z pewnością uniemożliwiłby ich realizację.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POTĘGOWO

Waldemar Zientarski

