

Uwaga ogólna do szpaleru drzew w pasach drogowych: Przy szerokości pasa drogowego 12m oraz wobec obowiązującego przepisu o lokalizacji pní drzew w odległości nie mniejszej niż 3m od jezdni - praktycznie nie ma możliwości lokalizacji takiego szpaleru. Ponadto ulica Dorsza jest w dużej mierze już zagospodarowana a oczekiwany szpaler drzew miałby zostać urządzony w miejscu zaprojektowanych sieci ks, e i telekom. Dla efektywnego wprowadzenia szpaleru drzew , pas drogowy powinien mieć szerokość minimum 15m!

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU POGÓRZE GMINA
KOSAKOWO W REJONIE ULIC: FELIKSA DORSZA, TADEUSZA
KOŚCIUSZKI, WIEJSKIEJ, ADAMA MICKIEWICZA, JÓZEFA
WYBICKIEGO I KAZIMIERZA PUŁASKIEGO**

**PROJEKT PLANU
ETAP II PLAN DO OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ**

- 1. TEKST PLANU**
- 2. ZAŁĄCZNIK NR 1 CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - RYSUNEK PLANU**

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 
SPÓŁKARZÓWO
URBANISTYCZNE

NIP 584-020-36-47 REGON 010049023
KRS 0000093105 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl
ROK ZAŁOŻENIA 1989

W R Z E S I E Ń 2 0 2 3 r .

**UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY KOSAKOWO
z dnia r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej,
Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr LXXXIX/627/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego, po sprawdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, przyjętego Uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr LXXXIX/627/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego. Jest to teren o powierzchni około 32 ha. Granice obszaru objętego planem stanowią:

- a) ul. Feliksa Dorsza (od północy),
- b) granica osiedla mieszkaniowego Ogrody Tesoro (od zachodu),
- c) ul. Szkolna (od południa),
- d) ul. Tadeusza Kościuszki (od wschodu).

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający część graficzną planu - rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

2. Część graficzna planu - rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące ustalenia i oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu:
 - a) numer terenu,
 - b) przeznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) UE – teren usług edukacji,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
- tereny komunikacji:
- e) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - f) KDL – teren drogi lokalnej,
 - g) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - h) KDX – teren komunikacji pieszo - jezdnej,
 - i) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) symbol szpaleru drzew;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - b) budowla w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 10) pozostałe ustalenia dla systemu komunikacji:
- a) trasa rowerowa.

Rozdział 1. - Ustalenia ogólne

§ 3. Przeznaczenie terenów:

1. Na terenie objętym planem ustala się:

1) tereny przeznaczone na cele zabudowy:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN)
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U),
- c) tereny usług edukacji (1UE, 2UE),

2) tereny przeznaczone do zagospodarowania bez zabudowy lub z zabudową w ograniczonym zakresie:

- a) tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP);

3) tereny systemu komunikacji, dla których ustalenia zawarte są w § 12.:

- a) tereny przeznaczone na cele dróg publicznych: teren drogi zbiorczej (1KDZ), tereny dróg lokalnych (1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL), tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD),
- b) tereny przeznaczone na cele publicznych ciągów pieszo-jezdnych: teren komunikacji pieszo-jezdnej (1KDX, 2KDX),
- c) tereny przeznaczone na potrzeby dróg wewnętrznych: teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR).

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

1) ustala się zasady wprowadzania zadrzewień:

- a) do ukształtowania zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy, obowiązuje zachowanie istniejących drzew,
- b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż drogi 1KDL oraz wzdłuż wschodniej granicy terenu 1UE oznaczonego na części graficznej planu odpowiednim symbolem,
- c) na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych zadrzewienia należy wprowadzać z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu;

2) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:

- a) wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 3 miejsca parkingowe,
- b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych;

3) na terenach usług, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów;

- 4) do kształtowania obszarów zieleni dopuszcza się stosowanie rozwiązań takich jak łąki kwietne i ogrody deszczowe.
2. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
- 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych;
 - 2) nie dopuszcza się stosowania blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.
3. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) na całym obszarze wyklucza się:
 - a) dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, główne połacie dachu winny posiadać wspólną kalenicę i okap na tej samej wysokości,
 - b) dachy czterospadowe bez kalenicy,
- inne cechy dotyczące formy dachu dopuszcza się w dowolnym kształcie, o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla fragmentu dachu przekrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;
 - 3) obowiązuje kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej - odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu;
 - 5) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych barw na elewacjach budynków;
 - 6) obowiązuje zakaz stosowania błyszczących pokryć dachowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności:
- 1) dla zagospodarowania terenu zieleni urządzonej (ZP) ustala się cele ochronne:
 - a) ochrona bioróżnorodności i pielęgnacja istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych,
 - b) wyklucza się ogrodzenia uniemożliwiające przemieszczanie się małych zwierząt naziemnych;
 - 2) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.
2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - 3) na terenach oznaczonych w planie symbolem UE – teren usług edukacji obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
 - 2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie poszczególnych działek budowlanych;
 - 3) zachowanie możliwości retencji wody na terenie zieleni urządzonej (ZP);

- 4) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 111).

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 3) wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony archeologicznej. Wszelkie działania projektowe i inwestycyjne w obszarze tej strefy należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują również krajobrazy kulturowe podlegające ochronie oraz dobra kultury współczesnej.
3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W granicach planu na terenie 9MN, przy ul. Mickiewicza 2 znajduje się kapliczka pw. Najświętszej Marii Panny, ujęta w gminnej ewidencji zabytków. **Wszelkie działania projektowe i inwestycyjne należy prowadzić w sposób niezagrażający zabytkowemu obiektowi.**

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na terenach oznaczonych w planie jako: 1ZP, 2ZP - teren zieleni urządzonej, 1UE, 2UE – teren usług edukacji, 1KDZ - teren drogi zbiorczej, 1KDL, 2KLD, 3KDL, 4KDL – teren drogi lokalnej, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD – tereny drogi dojazdowej dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni.
2. Na ww. terenach przestrzeni publicznych oraz ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe a także w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:
 - 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych;
 - 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca.

§8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 2 stanowiska na 1 lokal,

- b) dla lokali usługowych obowiązuje zapewnienie minimum 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na lokal,
 - c) dla obiektów usług publicznych (np. edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury) obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na lokal,
 - d) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w ust. 5. Zasady obsługi komunikacyjnej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) tymczasowe objekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, podlegają powyższym wymogom;
- 5) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień.
3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:
- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, a także sezonowych obiektów budowlanych;
 - 2) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 3) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów budowlanych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy.
4. Ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska” na terenie, którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, udokumentowane złoża, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, tereny osuwania się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy (na dzień sporządzenia planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony).

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 12 m dla zabudowy bliźniaczej lub 16 m dla zabudowy wolnostojącej lub dostosowana do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110 stopni lub dostosowany do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego.
3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
4. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
 - a) regulacji własnościowych,
 - b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości w celu polepszenia warunków zagospodarowania,
 - c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.
5. Dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych w następujących przypadkach:
 - a) podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,
 - b) działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne, a także w przypadku, gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na części graficznej planu.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.
2. W okolicy linii napowietrznych obowiązują strefy ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych o szerokości 7m (po 3,5m od osi linii) dla linii napowietrznej niskiego napięcia nn-0,4kV, w obrębie których zagospodarowanie należy uzgodnić z jej zarządcą.
3. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniska wojskowego Oksywie, gdzie wyznaczono powierzchnie ograniczającą wysokość obiektów według przepisów odrębnych.
4. Obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez:
 - 1) układ dróg publicznych istniejących oraz projektowanych, na który składają się:
 - a) droga klasy Z - zbiorcza 1KDZ (ul. Wiejska z planowanym poszerzeniem),
 - b) drogi klasy L – lokalna 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL (istniejąca ul. Dorsza, Czarnieckiego, Traugutta, poszerzenie ul. Kościuszki),
 - c) drogi klasy D – dojazdowe:
 - 1KDD (projektowana),
 - 2KDD (projektowana),
 - 3KDD (ul. Pułaskiego),
 - 4KDD (ul. Mickiewicza),
 - 5KDD (ul. Mickiewicza),
 - d) drogi pieszo jezdne KDX:
 - 1KDX (ciąg przy ul. Mickiewicza),
 - 2KDX. (ciąg przy ul. Mickiewicza);
 - 2) drogi wewnętrzne - 1KR (ul. Wybickiego).
2. Ustalenia dla publicznych dróg i dojazdów:
 - 1) ustalenia dla drogi klasy „Z” 1KDZ:
 - a) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na części graficznej planu,
 - c) projektowana droga musi uwzględniać w przekroju ulicy jezdnię, chodnik oraz ścieżkę rowerową stanowiącą fragment lokalnej trasy rowerowej,

- d) zagospodarowanie terenu drogi musi uwzględniać ruch pojazdów komunikacji publicznej autobusowej oraz miejsca na przystanki autobusowe;
- 2) ustalenia dla drogi klasy „L” 1KDL:
 - a) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na części graficznej planu - 12 m z poszerzeniem do 18 m w sąsiedztwie terenu 1UE,
 - c) projektowana droga musi uwzględniać w przekroju ulicy jezdnię i chodnik,
 - d) zagospodarowanie terenu drogi 1KDL musi uwzględniać miejsca postojowe przeznaczone na potrzeby terenu 1UE - teren usług edukacji,
 - e) zagospodarowanie terenu drogi 1KDL musi uwzględniać szpaler drzew oznaczony na części graficznej planu;
- 3) ustalenia dla drogi klasy „L” 2KDL:
 - a) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na części graficznej planu - 12 m z poszerzeniem do 18 m w sąsiedztwie terenu 1UE i 2UE,
 - c) projektowana droga musi uwzględniać w przekroju ulicy jezdnię, chodnik oraz ścieżkę rowerową stanowiącą fragment lokalnej trasy rowerowej,
 - d) zagospodarowanie terenu drogi 2KDL musi uwzględniać miejsca postojowe przeznaczone na potrzeby terenu 1UE - teren usług edukacji,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby terenu 2UE - teren usług edukacji;
- 4) ustalenia dla drogi klasy „L” 3KDL:
 - a) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na części graficznej planu - 13 m,
 - c) projektowana droga musi uwzględniać w przekroju ulicy jezdnię, chodnik oraz ścieżkę rowerową stanowiącą fragment lokalnej trasy rowerowej;
- 5) ustalenia dla drogi klasy „L” 4KDL:
 - a) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej, poszerzenie ul. Kościuszki;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na części graficznej planu,
 - c) projektowana droga musi uwzględniać w przekroju ulicy chodnik oraz ścieżkę rowerową stanowiącą fragment lokalnej trasy rowerowej;
- 6) ustalenia dla dróg klasy „D” :
 - a) ustalenia dla drogi 1KDD, 2KDD:
 - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - projektowana droga musi uwzględniać, jezdnię i chodnik,
 - b) ustalenia dla drogi 3KDD:
 - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
 - projektowana droga musi uwzględniać, jezdnię i chodnik,
 - c) ustalenia dla drogi 4KDD:
 - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - projektowana droga musi uwzględniać, jezdnię i chodnik,
 - projektowana droga musi uwzględniać wprowadzenie zieleni urządzonej w obszarze lokalnego poszerzenia terenu,
 - d) ustalenia dla drogi 5KDD:
 - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m,
 - dopuszcza się zagospodarowanie terenu drogi bez wydzielania jezdni oraz chodnika,
- 7) ustalenia dla terenów komunikacji pieszo - jezdnej 1KDX, 2KDX:
 - a) przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na części graficznej planu, minimum 5 m,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu drogi bez wydzielania jezdni oraz chodnika;

- 8) ustalenia dla drogi 1KR:
 - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7 m,
 - dopuszcza się zagospodarowanie terenu drogi bez wydzielania jezdni oraz chodnika.
3. Urządzenie terenów komunikacyjnych winno uwzględniać elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

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

1. Ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych oraz wewnętrznych;
 - 3) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) na sieci wodociągowej należy instalować hydranty naziemne służące do zewnętrznego gaszenia pożaru;
 - 2) sieci wodociągowe, z których pobiera się wodę do celów przeciwpożarowych winny posiadać średnice minimalne przewodów wodociągowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
 - 2) przez teren objęty planem przebiegają linie energetyczne średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
 - 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii energetycznych;
 - 4) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
4. Dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną.
5. Ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
 - 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia w granicach własnej działki,
 - b) dla terenów i obiektów usług publicznych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej lub z indywidualnych źródeł;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła, spełniających normy ochrony środowiska;
 - 7) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej oraz teleinformatycznej zgodnie z występującymi potrzebami;
 - 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

Rozdział 2 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN (3,41 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 6 m od granicy terenu 1KDL i 2KDL);
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 500 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50;
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność drogowa: wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDL lub 2KDL;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1).

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MN (2,17 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego lub szeregowego na działce;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 6 m od granicy terenu 2KDL);
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 500 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego, dla zabudowy szeregowej 400 m² dla jednego segmentu,
 - b) dopuszcza się maksymalnie 5 segmentów w zabudowie szeregowej o łącznej długości szeregu do 55 m,

- c) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
- dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania ~~o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,~~
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,60;
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność drogowa: wjazd na poszczególne działki z drogi 2KDL;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1).

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3MN (1,09 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynku wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
 - 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50;
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność drogowa: wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDD lub 4KDL;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1).

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4MN (2,59 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 4 m od granicy terenu 1KDD, w odległości 6 m od granicy terenu 2KDD i od granicy planu);
 - 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50;
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność drogowa: wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDD, 2KDD lub ul. Kościuszki (poza granicami planu);
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1).

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5MN (0,7 ha), 6MN (0,91 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
 - 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50;
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 5MN wjazd na poszczególne działki z drogi 3KDD,
 - b) dla terenu 6MN wjazd na poszczególne działki z drogi 3KDD lub 1KR;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1).

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7MN (1,89 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 6 m od granicy terenu 4KDD, 1KDX, 2KDX);
 - 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50;
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°;
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność drogowa: wjazd na poszczególne działki z drogi 4KDD, 1KDX lub 2KDX;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1).

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8MN (0,53 ha), 9MN (0,64 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 6 m od granicy terenu 5KDD i 4 m od granicy planu przy ul. Szkolnej);
 - 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50;
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°;
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność drogowa: wjazd na poszczególne działki z drogi 5KDD lub z ul. Szkolnej (poza granicami planu);
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1).

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-U (0,65 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) funkcję usługową dopuszcza się w formie: jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce lub jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej w formie lokalu w budynku o funkcji mieszkaniowej;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych powyżej 2000 m²,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji;
 - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 6 m od granicy terenu 1KDL i 4KDL);
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 500 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDL lub 4KDL;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MN-U (2,40 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;

- 2) funkcję usługową dopuszcza się w formie: jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce lub jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej w formie lokalu w budynku o funkcji mieszkaniowej;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych powyżej 2000 m²,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji;
 - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości minimum 6 m od granicy terenu 1KDZ, 6 m od granicy terenu 2KDL, 4m o granicy terenu 1KDD);
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,40;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ, 2KDL lub 1KDD;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3MN-U (3,48 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) funkcję usługową dopuszcza się w formie: jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce lub jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej w formie lokalu w budynku o funkcji mieszkaniowej;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych powyżej 2000 m²,

- b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 7 m od granicy terenu 1KDZ, 6 m od granicy terenu 3KDL, 4 m o granicy terenu 1KDD, 6 m od granicy terenu 2KDD, 6 m granicy planu);
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,40;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ, 1KDD, 2KDD lub z ul. Kościuszki (poza granicami planu);
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4MN-U (0,48ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) funkcję usługową dopuszcza się w formie: jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce lub jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej w formie lokalu w budynku o funkcji mieszkaniowej;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych powyżej 2000 m²,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,

- e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej - 500 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ, 3KDL lub z ul. Kościuszki (poza granicami planu);
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5MN-U (0,37 ha), 6MN-U (0,23 ha), 7MN-U (0,35 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) funkcję usługową dopuszcza się w formie: jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce lub jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej w formie lokalu w budynku o funkcji mieszkaniowej;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych powyżej 2000 m²,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji;

- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m² dla budynku wolnostojącego lub dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,40;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 5MN-U wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ, 3KDD,
 - b) dla terenu 6MN-U wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ, 3KDD lub 1KR,
 - c) dla terenu 7MN-U wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ, 1KR;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8MN-U (0,65 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) funkcję usługową dopuszcza się w formie: jednego budynku wolnostojącego na działce lub jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej w formie lokalu w budynku o funkcji mieszkaniowej;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych powyżej 2000 m²,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji;
 - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 8 m od granicy terenu 1KDZ i 6 m od granicy terenu 4KDD);
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,40;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 10 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ lub 4KDD;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9MN-U (1,60 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego na działce;
 - 2) funkcję usługową dopuszcza się w formie: jednego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego na działce lub jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej w formie lokalu w budynku o funkcji mieszkaniowej;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych powyżej 2000 m²,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji;
 - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
 - 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej - 500 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,

- b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
- dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,10, maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDZ, 4KDD, 5KDD lub z ul. Szkolnej (poza granicami planu);
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1UE (1,71 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren usług edukacji:
- 1) teren przeznaczony jest na realizację usług publicznych;
 - 2) na terenie poza usługami edukacji dopuszcza się również usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi kultury;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby terenów sportowych i rekreacyjnych;
 - 4) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
 - 5) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz inne obiekty budowlane;
 - 6) **zagospodarowanie terenu musi uwzględniać szpaler drzew oznaczony na części graficznej planu.**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 6 m od granic terenu 1KDZ, 1KDL, 2KDL);
 - 2) zasady podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,40;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,0 maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy usługowej do 16 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych do 6 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
 - 4) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dowolny,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDL lub 2KDL;

- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2UE (1,69 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren usług edukacji:

- 1) teren przeznaczony jest na realizację usług publicznych;
- 2) na terenie poza usługami edukacji dopuszcza się również usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi kultury;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby terenów sportowych i rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 5) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz inne obiekty budowlane.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu (w odległości 6 m od granic terenu 2KDL i 4KDL);
- 2) zasady podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,0 maksymalna 1,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych do 6 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

- 4) kształt dachu:

- a) dopuszcza się dach dowolny,
- b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 2KDL lub 4KDL;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZP (0,15 ha), 2ZP (0,47 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych;
- 2) dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) dopuszcza się lokalizację otwartych zbiorników wodnych takich jak stawy czy oczka wodne;
- 4) dopuszcza się miejsca postojowe:
 - a) na terenie 1ZP wzdłuż ulicy 1KDL,
 - b) na terenie 2ZP wzdłuż ulicy 2KDL;
- 5) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości: 0,10;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: minimalna 0,00, maksymalna 0,10.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 2) kształt dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 1ZP wjazd na teren z drogi 1KDL,
 - b) dla terenu 2ZP wjazd na teren z drogi 2KDL lub 4KDL;
- 2) zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) na terenie 1ZP należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu dopuszcza się na terenie 1ZP wzdłuż drogi 1KDL lub zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów
 - b) na terenie 2ZP należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu dopuszcza się na terenie 2ZP wzdłuż drogi 2KDL lub zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

Rozdział 3 - Przepisy końcowe

§ 32. Stawka procentowa

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 33. 1. Dla obszaru objętego planem traci moc:

- 1) uchwała nr XI/56/07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gm. Kosakowo, w części dotyczącej obszaru objętego planem;
- 2) uchwała nr XVII/116/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 2 lipca 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica;
- 3) uchwała nr XIV/125/03 Rady Gminy Kosakowo z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Pogórze gm. Kosakowo w rejonie ulic: Płk. Dąbka, Wiejskiej oraz lotniska, w części dotyczącej obszaru objętego planem;
- 4) uchwała nr XXXIV/115/2000 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27 października 2000 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 29 obr. Pogórze, gmina Kosakowo.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr Rady Gminy Kosakowo
z dnia2023 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego.

1. Budowa dróg: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje rozbudowa układu drogowego poprzez:
 - a) budowę i urządzenie ul. Feliksa Dorsza (1KDL) wraz z miejscami parkingowymi,
 - b) budowę i urządzenie drogi łączącej ul. Wiejską i ul. Kościuszki (2KDL) wraz z miejscami parkingowymi,
 - c) poszerzenie ul. Kościuszki (4KDL),
 - d) budowę i urządzenie drogi łączącej ul. Czarnieckiego i ul. Kościuszki (2KDD),
 - e) poszerzenie ul. Wiejskiej (1KDZ),
 - f) przebudowa skrzyżowań ul. Wiejskiej i ul. Mickiewicza z ul. Szkolną,- zgodnie z ustaleniami planu pozostałe potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej zostaną zaspokojone poprzez rozbudowę układu dróg wewnętrznych i dojazdów i do poszczególnych posesji.
2. Uzbrojenie terenu: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:
 - 1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody, poprzez sieć wodociągową funkcjonującą w obrębie Pogórze w gminie Kosakowo;
 - 2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków „Dębogórze” znajdującej się terenie gminy Kosakowo poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.
3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Gminy.
 - a) wydatki z budżetu Gminy Kosakowo,
 - b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
 - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym; w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
 - 2) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY Rady Gminy Kosakowo
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej,
Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego**

CZĘŚĆ I – Przedmiot planu, główne cele planu

Obszar objęty planem położony jest wzdłuż ul. Wiejskiej w południowo-zachodniej części miejscowości Pogórze. Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr LXXXIX/627/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego. Granice obszaru objętego planem stanowią:

- a) ul. Feliksa Dorsza (od północy),
- b) granica osiedla mieszkaniowego Ogrody Tesoro (od zachodu),
- c) ul. Szkolna (od południa),
- d) ul. Tadeusza Kościuszki (od wschodu).

Teren opracowania obejmuje powierzchnię ok. 33 ha.

Głównym celem planu jest zmiana przeznaczenia części terenu w dotychczas obowiązującym planie o funkcji mieszkaniowo- usługowej na potrzeby usług publicznych włącznie ze zmianą warunków i zasad zagospodarowania terenu w kierunku dostosowania do aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy. Celem planu jest ponadto uregulowanie zasad zagospodarowania przestrzennego na obszarze, który obecnie nie jest pokryty planem miejscowym, w części znajdującej się na zachód od ul. Wiejskiej.

W granicach obszaru opracowania obowiązują już cztery plany miejscowe:

- Mppz części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica, uchwalony Uchwałą Nr XVII/116/2019 Rady Gminy Kosakowo z dn. 2.07.2019 r. W granicach opracowania obowiązują tereny: zieleni urządzonej, usług publicznych, dróg publicznych klasy lokalnej i zbiorczej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- Mppz nieruchomości położonych w Pogórze w rejonie ul. Dąbka, ul. Wiejskiej oraz lotniska w Pogórze, uchwalony Uchwałą Nr XIV/125/03 Rady Gminy Kosakowo z dn. 19.12.2003 r. W granicach opracowania obowiązują tereny: dróg klasy zbiorczej i dojazdowej, ciągów pieszo-jezdnych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- Mppz dla działki nr 29 obr. Pogórze, uchwalony Uchwałą Nr IV/1/2003 Rady Gminy Kosakowo z dn. 11.02.2003 r. W granicach opracowania obowiązują tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej oraz tereny dróg dojazdowych;
- Mppz części wsi Pogórze gmina Kosakowo, uchwalony Uchwałą Nr XI/56/07 Rady Gminy Kosakowo z dn. 19.07.2007 r. W granicach opracowania obowiązują tereny: dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej.

Istniejące zagospodarowanie terenu

W granicach planu znaczna część terenu jest już zainwestowana. Na terenie objętym planem występują następujące rodzaje zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – zabudowa znajdująca się przy ul. Czarnieckiego, ul. Kościuszki, ul. Wiejskiej, ul. Bema, Pułaskiego, Wybickiego, Mickiewicza i ul. Szkolnej;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – zabudowa znajdująca się przy ul. Czarnieckiego, ul. Wiejskiej, ul. Wybickiego, ul. Pułaskiego, ul. Mickiewicza, ul. Wiejskiej;

- zabudowa mieszkaniowa bliźniacza ze zwiększoną liczbą lokali mieszkaniowych w jednym segmencie - osiedle mieszkaniowe przy ul. Kościuszki i ul. Czarnieckiego;
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa - na działce nr 90/4 (magazyny), dz. nr 74/2 (centrum ogrodnicze), dz. nr 25/21 (piekarnia);
- gospodarstwa rolne - działki nr: 76/1, 76/3, 76/4, 75/2;
- zabudowa usługowa – budynek przy skrzyżowaniu ul. Wiejskiej i Mickiewicza - dz. nr 26/20 (Harmonia Park).

Poza terenami zabudowanymi na obszarze planu występują również grunty orne oraz tereny sadów i upraw przydomowych we wschodniej części obszaru planu. Tereny te przeznaczone są jednak pod zabudowę zgodnie z dotychczas obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

CZĘŚĆ II - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

Struktura funkcjonalno – przestrzenna, przeznaczenie terenów

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, dominującą funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna oraz funkcja usług. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe oraz dwa tereny usług publicznych o głównej funkcji usług edukacji, a także towarzyszące im tereny zieleni urządzonej. W planie wyznaczono następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U),
- tereny usług edukacji (1UE, 2UE),
- tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP),
- tereny przeznaczone na cele dróg publicznych: teren drogi zbiorczej (1KDZ), tereny dróg lokalnych (1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL), tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD),
- tereny przeznaczone na cele publicznych ciągów pieszo-jezdnymi: teren komunikacji pieszo-jezdnej (1KDX, 2KDX),
- tereny przeznaczone na potrzeby dróg wewnętrznych: teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR).

Układ drogowy

Podstawowy układ drogowy, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym tworzą: ul. Wiejska (1KDZ), ul. Dorsza (1KDL), droga łącząca ul. Wiejską i Kościuszki (2KDL) i ul. Czarnieckiego (1KDD).

Na układ dróg publicznych istniejących oraz projektowanych, składają się:

- droga klasy Z - zbiorcza 1KDZ (ul. Wiejska z planowanym poszerzeniem),
- drogi klasy L – lokalna 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL (istniejąca ul. Dorsza, Czarnieckiego, Traugutta, poszerzenie ul. Kościuszki),
- drogi klasy D – dojazdowe: 1KDD (projektowana), 2KDD (projektowana), 3KDD (ul. Pułaskiego), 4KDD (ul. Mickiewicza), 5KDD (ul. Mickiewicza),
- drogi pieszo jezdne KDX: 1KDX (ciąg przy ul. Mickiewicza), 2KDX. (ciąg przy ul. Mickiewicza).

Poza drogami publicznymi wyznaczono również drogi wewnętrzne - 1KR (ul. Wybickiego).

Formy ochrony przyrody

W granicach obszaru opracowania nie znajdują się żadne obszary objęte formą ochrony przyrody.

Ochrona krajobrazu

Obszar objęty planem znajduje się wśród istniejącej zabudowy o mieszanej funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i rolniczej. W celu ochrony krajobrazu w planie zapewniono harmonijne wkomponowanie planowanej zabudowy w otaczającą zabudowę mieszkaniową usługową poprzez dostosowanie gabarytów, kolorystyki budynków oraz kształtu dachów do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

Ponadto wprowadzono zapisy zapewniające wprowadzenie zieleni w północnej części planu w sąsiedztwie planowanych usług edukacji: obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej na terenach oznaczonych w planie jako 1ZP i 2ZP, wprowadzenie szpalery drzew wzdłuż drogi publicznej 1KDL i terenu 1UE oraz wprowadzenie zadrzewień na terenie parkingów w proporcji minimum 1 drzewo na 3 miejsca parkingowe.

Ochrona dziedzictwa kulturowego

W granicach planu, przy ul. Mickiewicza 2 znajduje się kapliczka pw. Najświętszej Marii Panny, ujęta w gminnej ewidencji zabytków pod nr. 42 (nie ujęta w ewidencji wojewódzkiej). Wszelkie działania projektowe i inwestycyjne należy prowadzić w sposób niezagrażający zabytkowemu obiektowi.

Poza tym na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony archeologicznej. Wszelkie działania projektowe i inwestycyjne w obszarze tej strefy należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku

CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

III.1. - Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp

<i>Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp</i>	<i>Sposób uwzględnienia w planie. – ustalenia planu</i>
1) <i>wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i>	Ustalenia w § 4 Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawierają: 1) zasady kształtowania zasobu zieleni na obszarze planu; 2)wymagania odnoszące się do miejsc gromadzenia odpadów; 3)ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy.
2) <i>walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	
3) <i>wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</i>	W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ujęte w § 5. Zawierają one: 1) zasady ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności; 2) zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Na obszarze opracowania znajdują grunty orne (o klasach RIIIb, RIVa i RIVb). Działki nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działki uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w wyniku uchwalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego
4) <i>wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>	Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony archeologicznej. Wszelkie działania projektowe i inwestycyjne w obszarze tej strefy należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach planu na terenie 9MN, przy ul. Mickiewicza 2 znajduje się kapliczka pw. Najświętszej Marii Panny, ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie działania projektowe i inwestycyjne należy prowadzić w sposób niezagrażający zabytkowemu obiektowi.
5) <i>wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;</i>	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarte są w § 5 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym m.in.: 1) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem; 2) ustalenia w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem; 3) ustalenia w zakresie ochrony zasobów wody; Na obszarze objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.
6) <i>walory ekonomiczne przestrzeni;</i>	Obszar objęty planem położony jest na terenie wsi Pogórze, w centrum miejscowości wzdłuż ul. Wiejskiej. Jest to teren w dużej mierze zabudowany, pozostawiający jednak pewne obszary rozwojowe. Jest on usytuowany korzystnie pod względem możliwości rozwoju zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usług ze względu na występującą drogę powiatową (ul. Wiejska) oraz istniejące sąsiedztwo. Ustanowienie w planie możliwości rozwoju zabudowy

	mieszkańciami-usługowej oraz usługowej wzdłuż ul. Wiejskiej oraz zaplanowanie połączenia komunikacyjnego nowymi drogami publicznymi z otoczeniem, zdecydowanie wpływa korzystnie na walory ekonomiczne przestrzeni objętej planem. Ponadto planowany rozwój usług publicznych na obszarze planu przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców miejscowości i wpływa korzystnie na warunki społeczno-ekonomiczne w gminie.
7) prawo własności;	Na obszarze objętym planem w strukturze własności gruntów w większości występują grunty stanowiące własność osób fizycznych i prawnych. Grunty gminne są przeznaczone pod usługi publiczne (dz. nr 55/5, 56/3, 71/21 ob. Pogórze), zielen publiczną (dz. nr 60/8, 61/10 i 71/19 ob. Pogórze) oraz drogi gminne (1KDL, część 2KDL, 3KDL, część 4KDL, 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDX, poszerzenie ul. Wiejskiej na dz. nr 23/5 i 90/9). Grunty Skarbu Państwa stanowią działki drogowe ul. Wiejskiej (1KDZ) bez poszerzeń (dz. nr 31/2, 20/8, 22/2, 22/5 ob. Pogórze). Grunty Powiatu są to działki drogowe przeznaczone na poszerzenie ul. Wiejskiej (dz. nr 19/5, 26/22 ob. Pogórze). Grunty należące do spółek prawa handlowego są to dz. nr 59/2, 61/11, 26/20 ob. Pogórze.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na cele publiczne przeznaczają się tereny planowanych do zabudowy usług edukacji 1UE i 2UE oraz tereny zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP. Poza tym terenami publicznymi są tereny dróg i ciągów pieszo-jezdnymi: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDX, 2KDX.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich, systemów infrastruktury technicznej. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia działki.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami 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.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Zasoby wody występujące na obszarze gminy są znaczne i w wystarczającym stopniu zaopatrują gminę w wodę pitną. W granicach Gminy zlokalizowanych jest 5 ujęć wody podziemnej ze stacją uzdatniania wody. Analizowany obszar obsługuje SUW Kosakowo. Obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III.2. - Wymogi Art.1 ust.3. ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

III.2.1. Wnioski do projektu planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w wykonaniu uchwały nr LXXXIX/627/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki,

Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego Wójt Gminy Kosakowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu. Ogłoszenie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kosakowo 02.05.2023 r.
- w prasie Gazeta Wyborcza w dniu 02.05.2023 r.
- BIP Urzędu Gminy Kosakowo w dniu 02.05.2023 r.

Termin składania wniosków Wójt ustalił do dnia **31 maja 2023 roku**. W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły 3 pisma zawierające wnioski do planu.

III.2.2. Uwagi do projektu planu

Rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

III.3. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

<p>Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p>	<p>Sposób uwzględnienia w mpzp. – ustalenia planu</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 	<ul style="list-style-type: none"> • Na obszarze planu wprowadzono drogę klasy „Z” zbiorcza (1KDZ), a także drogi publiczne klasy „L” lokalna (1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL) oraz „D” dojazdowa (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD). Drogi te były już przewidziane we wcześniej obowiązujących mpzp. • Na obszarze planu wprowadzono ciągi pieszo-jezdne 1KDX i 2KDX. • Na obszarze planu oznaczono przebieg trasy rowerowej wzdłuż przewidywanych ciągów komunikacyjnych. • Wprowadzono tereny zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP jako towarzyszące terenom usług edukacji. Tereny te były już przewidziane we wcześniej obowiązujących mpzp. • Obszar planu posiada dostęp do niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. • Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do komunikacji publicznej. Na jego terenie znajduje się przystanek autobusowy przy ul. Wiejskiej.
<ul style="list-style-type: none"> • 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 	
<ul style="list-style-type: none"> • 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 	
<ul style="list-style-type: none"> • 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. 	

CZĘŚĆ IV. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wraz z uchwałą Rady Gminy Kosakowo, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Wójt Gminy Kosakowo przeprowadził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w 2019 roku. Na podstawie przeprowadzonej analizy Rada Gminy Kosakowo przyjęła uchwałę nr XVIII/130/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, w której wskazano konieczność częściowej

zmiany studium oraz wybranych planów. W związku z powyższym Wójt przystąpił do opracowanie nowego studium, które zostało przyjęte Uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo. Dla obszaru objętego planem w studium wyznaczono tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług oraz teren zieleni urządzonej przy ul. Kościuszki.

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą oraz zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

B. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, ustalonych w planie:

Wydatki z budżetu Gminy Kosakowo, w związku z uchwaleniem planu będą obejmowały:

- a) koszty budowy dróg i wykupu gruntów pod projektowane drogi; na terenie objętym planem inwestycje dotyczące budowy i rozbudowy dróg w zakresie należącym do zadań własnych gminy:
 - budowę i urządzenie ul. Feliksa Dorsza (1KDL) wraz z miejscami parkingowymi,
 - budowę i urządzenie drogi łączącej ul. Wiejską i ul. Kościuszki (2KDL) wraz z miejscami parkingowymi,
 - poszerzenie ul. Kościuszki (4KDL),
 - budowę i urządzenie drogi łączącej ul. Czarnieckiego i ul. Kościuszki (2KDD),
 - poszerzenie ul. Wiejskiej (1KDZ),
 - przebudowa skrzyżowań ul. Wiejskiej i ul. Mickiewicza z ul. Szkolną,
- b) koszt urządzenia terenu zieleni urządzonej (ZP) oraz wykupu gruntu i urządzenia terenu zieleni urządzonej (1ZP) oraz koszty realizacji działań z zakresu nasadzeń drzew i krzewów oraz zapewnienia niezbędnego zagospodarowania terenu zieleni publicznej,
- c) koszty wykupu gruntów na powiększenie wcześniej planowanego terenu usług edukacji (2UE) oraz koszty realizacji tej inwestycji,
- d) koszty realizacji inwestycji na terenie usług edukacji (1UE),
- e) koszty budowy uzbrojenia terenu, będącego w zakresie zadań własnych Gminy Kosakowo; w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:
 - rozbudowa gminnego systemu wodociagowego i powiązanie projektowanej sieci wodociagowej z ujęciem wody, poprzez sieć wodociagową funkcjonującą w obrębie Pierwoszyń;
 - rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków „Dębogórze” poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.

C. Wpływy do budżetu gminy

W związku z uchwaleniem planu mogą wystąpić wpływy do budżetu gminy

- prognozowany jest wzrost wpływów z podatków od nieruchomości po ich zabudowaniu zgodnie ze zwiększonymi wskaźnikami zabudowy ustalonymi w planie;
- wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu prognozowany jest w odniesieniu do nieruchomości dotąd niezabudowanych na obszarze których nie obowiązywał wcześniej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tj. na terenach 5MN-U, 6MN-U, 9MN-U.

CZĘŚĆ VI. Zgodność z ustaleniami Studium

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo (dalej Studium) uchwalone zostało Uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.

Zgodnie z kierunkami przyjętymi w obowiązującym Studium, w granicach terenu objętego planem wskazuje się tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej, tereny rozwoju funkcji usługowej oraz tereny zieleni urządzonej. Ustalenia planu pozostają w zgodzie z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.