

Projekt

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Jagiellońska – Rokicka w Tczewie”

wersja z dnia 18 września 2020

ID projektu: TC_004

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

mgr inż. Paweł Niemiec
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4
uopizp*

Projektanci:

mgr inż. Anna Skiba
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Kamil Czarny
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Iwona Gaj
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Mateusz Biernat

projekt uchwały z dnia 18 września 2020

**Uchwała nr.....
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia..... r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla rejonu Jagiellońska – Rokicka w Tczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XLI/371/2018 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Jagiellońska-Rokicka w Tczewie, Rada Miejska w Tczewie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”, przyjętego Uchwałą nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r., zmienionego Uchwałą nr XXIV/194/2016 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 24 października 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Jagiellońska – Rokicka w Tczewie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 37,85 ha w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne w tym łączności publicznej;
- 5) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 6) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane

powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

- d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
- e) ocieplenia;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszania nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, loggie, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2 m,
 - d) niezachowanie linii poprzez wycofanie w głąb działki zabudowy towarzyszącej, rozumianej jako budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 8) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych: schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmujące mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 13) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 14) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, wiaty, parkingi, garaże i miejsca do parkowania rowerów;
- 15) **usługi** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, wystawienniczej i targowej, kultury i rozrywki, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, mechanika pojazdowa;
- 16) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², gastronomii, usług turystyki, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, edukacji;
- 17) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość budowli, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) zieleń wysoka objęta ochroną;
- 8) istniejąca zieleń izolacyjna;
- 9) budynki o tradycyjnych formach zabudowy;
- 10) wymiary.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne wielorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych, lub usługi, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego lub zlokalizowane w odrębnym budynku usługowym, oznaczone symbolem MW/U;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolem MN;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych, lub usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego lub zlokalizowane w odrębnym budynku usługowym, oznaczone symbolem MN/U;
- 4) **tereny zabudowy usługowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowane są usługi, oznaczone symbolem U;
- 5) **tereny usług administracji** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowane są usługi administracji, bezpieczeństwa publicznego, oznaczone symbolem Ua;
- 6) **tereny usług zdrowia lub zabudowy usługowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowane są usługi ochrony zdrowia lub usługi zlokalizowane w tym samym lub w odrębnym budynku usługowym, oznaczone symbolem Uz/U;
- 7) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz usługi, oznaczone symbolem P/U;
- 8) **tereny zieleni urządzonej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZP;
- 9) **tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja** - rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, oznaczone symbolem T;
- 10) **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** - rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej, oznaczone symbolem E;
- 11) **tereny obsługi komunikacji samochodowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem KS;
- 12) **tereny dróg publicznych klasy głównej** - rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-G;
- 13) **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej** - rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-Z;
- 14) **tereny dróg publicznych klasy lokalnej** - rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-L;
- 15) **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** - rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-D;
- 16) **tereny dróg wewnętrznych** - rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KDW;
- 17) **tereny komunikacji kolejowej** - rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KK.

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) dla terenów dróg publicznych 1%;
- 2) dla pozostałych terenów 30%;
- 3) dla nieruchomości gminnych (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) ust. 1 i 2 nie stosuje się.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu, oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 6. Na obszarze objętym planem w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokości zabudowy ustalonej w dziale II nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) nakaz jednakowego pokrycia i kolorystyki dachu budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, z wyłączeniem dachów płaskich;
 - 5) zakaz lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz usługowo- handlowych.

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 9. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – MW/U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – MN/U, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury i łączności publicznej;
- 3) przy realizacji zainwestowania należy uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz uzyskiwać zezwolenia odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 4) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 5) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni izolacyjnej, oddzielającej tereny o różnych przeznaczeniach i różnej uciążliwości, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną zieleni wysoką oznaczoną na rysunku planu.

2. Obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni, o której mowa w ust. 1.

3. Dopuszcza się rekompensację przyrodniczą w stosunku 1:1 z gatunków drzew tożsamyh z wycinanymi.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną budynki o tradycyjnych formach zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek przy ul. Jagiellońskiej 56;
- 2) budynek przy ul. Jagiellońskiej 58;
- 3) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 1;
- 4) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 3;
- 5) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 4;
- 6) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 5;
- 7) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 9;
- 8) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 10;
- 9) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 17;
- 10) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 18;
- 11) budynek przy ul. Jana Kilińskiego 21.

2. Budynki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, kształtu dachu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, w tym fryz koronujący budynek przy ul. Jagiellońskiej 58.

3. Budynki, o których mowa w ust. 1 pkt od 3 do 8:

- 1) obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, kształtu dachu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków o ganki i wiatrołapy do wysokości okapu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę dopasowaną pod względem proporcji do bryły budynku historycznego, w głąb działki w sposób akcentujący historyczną bryłę od frontu;
- 4) dopuszcza się lukarny i wystawki, okna połaciowe, o powierzchni nie większej niż połowa połaci dachu oraz w osi okien kondygnacji niższej.

4. Budynki, o których mowa w ust. 1 pkt od 9 do 11:

- 1) obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, kształtu dachu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków o ganki i wiatrołapy do wysokości okapu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę w głąb działki w sposób akcentujący historyczną bryłę od frontu;
- 4) dopuszcza się lukarny i wystawki, okna połaciowe, o powierzchni nie większej niż połowa połaci dachu.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowanie na własnym terenie;
- 5) wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów narażonych na zanieczyszczenie i utwardzonych powinny być podczyszczane przed odprowadzeniem do odbiorników lub do gruntu w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 7) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 9) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) korzystanie ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
- 3) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 4) lokalizację stacji transformatorowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub ścianą budynku.

§ 14. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D.

2. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarte parkingi terenowe;
- 2) garaże wbudowane w budynek o innej funkcji;
- 3) zespoły garaży.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania rowerów na jedno mieszkanie;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie;
- 3) dla hoteli i moteli – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na 10 zatrudnionych;
- 4) dla obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 5) dla obiektów wystawienniczych i targowych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 6) dla gastronomii – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania oraz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 7) dla instytucji finansowych, biur, urzędów - nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 8) dla banków i poczt - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania oraz nie mniej niż 5 miejsc do parkowania rowerów na każde 100 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 9) dla usług zdrowia - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 100 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 10) dla usług edukacji - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych oraz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania rowerów na 10 zatrudnionych;
- 11) dla usług innych niż wymienione w pkt od 1 do 10 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 12) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

5. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 7.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MW/U** o powierzchni ok. 0,28 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla budynków nie większa niż 15 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 20 m;
- 2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5 m;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 4) dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 2,1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują obsługa z terenu 19KD-L.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22MW/U** o powierzchni ok. 0,61 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla budynków nie większa niż 18 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 20 m;
- 2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5 m;
- 3) zakaz stosowania sidingu;

- 4) dachy płaskie, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 2;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 19KD-L.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40MW/U** o powierzchni ok. 4,1 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla budynków nie większa niż 16 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 20 m;
 - 2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5 m;
 - 3) zakaz stosowania sidingu;
 - 4) dachy płaskie, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 1,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zieleni izolacyjna zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5 o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 32KD-D, 37KDW.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12MN** o powierzchni ok. 0,56 ha, **13MN** o powierzchni ok. 1,48 ha, **50MN** o powierzchni ok. 0,12 ha, **52MN** o powierzchni ok. 0,06 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

- a) dla budynków nie większa niż 10 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 15 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 1,2;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 11KD-D, 10KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 4 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **49MN** o powierzchni ok. 0,12 ha, **51MN** o powierzchni ok. 0,06 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,75;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §12.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 11KD-D.
8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **53MN** o powierzchni ok. 0,16 ha, **54MN** o powierzchni ok. 0,24 ha, **55MN** o powierzchni ok. 0,08 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 8,5 m z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,75;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §12.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia z terenu 11KD-D.
8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **39MN/U** o powierzchni ok. 0,23 ha, **48MN/U** o powierzchni ok. 0,13 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
 - 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla budynków nie większa niż 12 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 15 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, z wyłączeniem dachu namiotowego, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 1,4;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §12.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia z terenów 23KD-G i 37KDW.
8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;

- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47MN/U** o powierzchni ok. 0,10 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5 m;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,75;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §12.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 23KD-G.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** o powierzchni ok. 1,76 ha, **8U** o powierzchni ok. 1,10 ha, **29U** o powierzchni ok. 0,23 ha, **42U** o powierzchni ok. 0,35 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla budynków nie większa niż 12 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 20 m;
- 2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5 m;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 4) dachy płaskie, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 1,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zieleń izolacyjna zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5 o szerokości nie mniejszej niż:
 - a) 5 m dla terenu 2U,
 - b) 1 m dla terenu 8U.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 23KD-G, 7KD-Z, 27KD-D, 56KD-D, 5KDW oraz z terenów dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu – ul. Rokickiej, ul. Jana Kilińskiego.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35Ua** o powierzchni ok. 0,37 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług administracji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla budynków nie większa niż 16 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 20 m;
 - 2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5 m;
 - 3) zakaz stosowania sidingu;
 - 4) dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 1,2;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zieleń izolacyjna zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5 o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 32KD-D.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Uz/U** o powierzchni ok. 0,31 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia lub zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
 - 1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla budynków nie większa niż 12 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 20 m;
 - 2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy płaskie, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 1,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują obsługa z terenu 5KDW oraz z terenu drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu – ul. Armii Krajowej.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3P/U** o powierzchni ok. 1,04 ha, **6P/U** o powierzchni ok. 0,31 ha, **26P/U** o powierzchni ok. 4 ha, **28P/U** o powierzchni ok. 0,33 ha, **30P/U** o powierzchni ok. 1,17 ha, **31P/U** o powierzchni ok. 1,77 ha, **33P/U** o powierzchni ok. 5,79 ha, **43P/U** o powierzchni ok. 1,36 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większa niż 15 m,
 - b) dla budowli nie większa niż 20 m;
 - 2) zakaz stosowania sidingu;
 - 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 2,4;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dla terenów 33P/U i 43P/U zieleń izolacyjna zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5 o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują obsługa z terenów 27KD-D, 32KD-D, 44KD-D, 56KD-D, 5KDW, 25KDW oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – ul. Rokickiej.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §15.
8. Dla części terenu 26P/U, 33P/U położonego w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym zlokalizowanym poza obszarem objętym planem obowiązują zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 9. **Tereny zieleni urządzonej**

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **36ZP** o powierzchni ok. 0,04 ha, **57ZP** o powierzchni ok. 0,09 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 10. **Tereny infrastruktury technicznej i komunikacji**

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41T** o powierzchni ok. 0,03 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wysokość masztu nie większa niż 50 m;
 - 3) dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20°.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 32KD-D poprzez teren 33P/U.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **20E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **34E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **38E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **46E** o powierzchni ok. 0,01 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
 - 2) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20°.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,8;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 19KD-L, 32KD-D, poprzez 40MW/U z terenu 37KDW, poprzez teren 43P/U z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu – z ul. Rokickiej.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS** o powierzchni ok. 1,07 ha, **9KS** o powierzchni ok. 0,39 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
 - 2) dachy jednonapadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20° lub dachy płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,45;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zieleń izolacyjna zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5 o szerokości nie mniejszej niż 4 m.
5. Dla części terenu 1KS położonego w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym zlokalizowanym poza obszarem objętym planem obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45KS** o powierzchni ok. 0,21 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) zakaz zabudowy;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23KD-G** o powierzchni ok. 1,61 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy głównej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) droga klasy głównej.
4. W zakresie ochrony zieleni wysokiej obowiązują ustalenia §11.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KD-Z** o powierzchni ok. 0,19 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) droga klasy zbiorczej.
4. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19KD-L** o powierzchni ok. 0,14 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy lokalnej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) droga klasy lokalnej.
4. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11KD-D** o powierzchni ok. 0,4 ha, **27KD-D** o powierzchni ok. 0,83 ha, **32KD-D** o powierzchni ok. 1,07 ha, **44KD-D** o powierzchni ok. 0,14 ha, **56KD-D** o powierzchni ok. 1,26 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) droga klasy dojazdowej.
4. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
5. W zakresie ochrony zieleni wysokiej obowiązują ustalenia §11 dla terenu 11KD-D.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5KDW** o powierzchni ok. 0,17 ha, **10KDW** o powierzchni ok. 0,11 ha, **14KDW** o powierzchni ok. 0,11 ha, **15KDW** o powierzchni ok. 0,01 ha, **16KDW** o powierzchni ok. 0,01 ha, **17KDW** o powierzchni ok. 0,01 ha, **18KDW** o powierzchni ok. 0,01 ha, **25KDW** o powierzchni ok. 0,35 ha, **37KDW** o powierzchni ok. 0,03 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) droga wewnętrzna.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24KK** o powierzchni ok. 0,31 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
 - 2) dachy jednodopowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20° lub dachy płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. W obszarze obowiązywania niniejszego planu, jak w załączniku nr 1, tracą moc ustalenia: Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa zatwierdzonego Uchwałą nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r. nr 28 poz. 569, zmiany: z 2010 r. nr 18, poz. 323, z 2012 r. poz. 1788, z 2013 r. poz. 2986, z 2014r. poz. 1791, poz. 1792, poz. 1804, z 2015 r. poz. 1310, z 2016 r. poz. 4641, z 2017 r. poz. 2015).

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tczewie*