

## **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Sportowa - Świętokrzyska" w Braniewie.**

Warmi.2005.32.470 z dnia 2005.03.29

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 29 marca 2005r.

### **Wejście w życie:**

29 kwietnia 2005 r.

### **UCHWAŁA Nr XXVI/131/05**

#### **Rady Miejskiej w Braniewie**

**z dnia 2 lutego 2005 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sportowa - Świętokrzyska" w Braniewie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), Rada Miejska w Braniewie uchwala co następuje:

### **Rozdział I**

#### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ulicą Świętokrzyską, ulicą Sportową, zachodnią granicą miasta Braniewa oraz rowem melioracyjnym na terenach otwartych po stronie północnej, zaznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan sporządzono zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Braniewa uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Braniewie Nr XXXII/198/01 z dnia 26 września 2001 roku

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego wyznaczonego obszaru, głównie dla potrzeb lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje zagospodarowania terenów:

- 1) tereny planowanej zabudowy i zabudowy przeznaczonej do adaptacji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;
- 2) planowane tereny usług i działalności gospodarczej: usługi publiczne Up, usługi komercyjne Ug, składy i magazyny Pm;
- 3) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS;
- 5) tereny komunikacji: ulice zbiorcze KDZ, ulice lokalne KDL, ulice dojazdowe KDD, drogi wewnętrzne KDW, ulice piesze KDX;

6) urządzenia infrastruktury technicznej, usytuowane na terenach publicznej komunikacji bądź zieleni.

### § 3.

1. W skład niniejszej uchwały wchodzi część tekstowa planu, stanowiąca treść uchwały, oraz załączniki do uchwały, w tym:

- 1) część graficzna planu, w postaci rysunku planu w skali 1:1.000, który stanowi **załącznik nr 1**,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi **załącznik nr 2**,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi **załącznik nr 3**.

2. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:

- 1) przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem, a więc mające zastosowanie również dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, przedstawiono w Rozdziale II od § 5 do § 14; w ich skład wchodzi:
  - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - d) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
  - e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - h) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - i) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 2) przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów objętych planem, z których każdy posiada odrębne ustalenia, przedstawiono w Rozdziale III od § 15 do § 37; w ich skład wchodzi:
  - a) przeznaczenie terenu,
  - b) ograniczenia w użytkowaniu terenu,
  - c) zasady i warunki podziału nieruchomości,
  - d) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - e) parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - f) pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Przyjmuje się następujący sposób zapisu ustaleń planu, dotyczący części tekstowej planu i jego części graficznej:

- 1) ustalenia dla poszczególnych terenów oznaczone są numerem i symbolem literowym,

np. 1/2MN;

2) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/2, z których pierwsza oznacza numer jednostki strukturalnej (1 - komunikacja, 2 - zieleń i wody, 3, 4, 5 i 6 - tereny planowanej zabudowy), a druga numer terenu w ramach danej jednostki strukturalnej;

3) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, § 2, § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Nr XX/103/04 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 22 września 2004 r.

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 uchwały;

4) terenach, z podaniem ich numeru i symbolu - należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunku planu;

5) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach, wymagających spełnienia warunków wymienionych w przepisach szczegółowych.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 5. Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu nr 1:

1) linia rozgraniczająca: rozgranicza tereny oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem, z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały; linia rozgraniczająca stanowi podstawę do geodezyjnego wytyczenia terenów;

2) linia rozgraniczająca orientacyjna, odpowiednio do przepisu w pkt 1, dopuszcza możliwość korekty podziału terenów w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami niniejszej uchwały; linia rozgraniczająca orientacyjna może stanowić podstawę do geodezyjnego wytyczenia terenów;

3) linia zabudowy:

a) wyznacza usytuowanie fasad budynków oraz elewacji istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych,

b) wymaga zharmonizowania proporcji fasad lub elewacji sąsiednich budynków wzdłuż wyznaczonej linii, w tym wysokości cokołów oraz kątów nachylenia połączeń dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków,

c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna:

a) wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków,

b) wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków widocznych od strony terenów publicznych, np. dróg publicznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp.,

c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię niewielkich fragmentów elewacji, takich jak schody, ganek, daszek itp.;

5) linia podziału nieruchomości: wyznacza poszczególne działki budowlane wewnątrz terenu ograniczanego linią rozgraniczającą bądź linią rozgraniczającą orientacyjną; stanowi na podstawie do dokonania podziału nieruchomości;

6) orientacyjna linia podziału nieruchomości: odpowiednio do ustalenia w pkt 5, wyznacza poszczególne działki budowlane wewnątrz terenu ograniczanego linią rozgraniczającą bądź linią rozgraniczającą orientacyjną; może ona stanowić podstawę do dokonania podziału nieruchomości, przy czym dopuszcza się możliwość korekty podziału terenów w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu;

7) kierunek głównej kalenicy dachu: dotyczy najważniejszej kalenicy dachu, która ma istotny wpływ na kompozycję bryły budynku widzianą od strony terenów publicznych; nie wyklucza możliwości zastosowania również kalenic o innych kierunkach oraz facjat, pod warunkiem zachowania czytelności kalenicy głównej.

## § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

### 1. Zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska obowiązują:

- a) zapewnienie ochrony, właściwych warunków funkcjonowania oraz powiązań zewnętrznych ciągu ekologicznego biegnącego wzdłuż Czerwonego Rowu, o randze ponadlokalnej, z uwzględnieniem możliwości zachowanie zieleni dziko rosnącej wzdłuż ciągu ekologicznego na planowanych terenach zieleni urządzonej,
- b) ograniczenie bądź wykluczenie lokalizacji zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
- c) wykluczenie z programu zagospodarowania "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", które wymagają sporządzenia "raportu oddziaływania na środowisko",
- d) uzbrojenie planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic,
- e) ochrona wód powierzchniowych i płytkich wód gruntowych przed dopływem zanieczyszczeń z terenów zagospodarowanych, szczególnie poprzez realizację pasów zieleni trwałej wzdłuż wód, pełniących funkcję urządzonych stref ekotonowych (biofiltrów),
- f) utrzymanie względnej równowagi przyrodniczej na terenach planowanej zabudowy jednorodzinnej poprzez zagwarantowanie małej intensywności zabudowy oraz względnie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- g) wprowadzenie ograniczeń inwestycyjnych dla terenów, na których plan dopuszcza działalność gospodarczą,
- h) zagwarantowanie harmonijnego powiązania planowanej zabudowy z sąsiadującymi terenami otwartymi;

2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wymienione w art. 73 ustawy prawo ochrony środowiska: nie dotyczą obszaru objętego niniejszym planem.

### 2. Zasady ochrony przyrody:

- 1) ochrona i utrzymanie w należyтым stanie zadrzewień, ze szczególnym

uwzględnieniem starodrzewu, na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody;

2) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania "w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom";

3) w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy zastosować zasadę "kompensacji przyrodniczej", określoną w prawie ochrony środowiska.

3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego: na planowanym obszarze przeważają tereny otwarte bez zabudowy, głównie łąki położone na skraju miasta; kontekst kulturowy nie ma w tym przypadku bezpośredniego zastosowania - niezbędne jest natomiast harmonijne przejście z krajobrazu otwartego do krajobrazu zurbanizowanego.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na planowanym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani strefy ochrony konserwatorskiej bądź strefy ochrony archeologicznej. Niezależnie od powyższego niezbędna jest ochrona walorów kulturowych kapliczki przy ulicy Świętokrzyskiej, łącznie z zielenią towarzyszącą - ustalenia w przepisach szczegółowych dla terenu 3/11ZP. Dobra kultury współczesnej nie występują na obszarze objętym planem.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczą obszaru objętego planem.

§ 9. Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczą obszaru objętego planem.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w strukturze przestrzennej planowanego obszaru należy zachować tereny zieleni wzdłuż Czerwonego Rowu, wchodzące w skład systemu osnowy ekologicznej miasta, bez prawa do zabudowy;

2) planowana ulica zbiorcza, przecinająca obszar objęty planem, ma znaczenie nadrzędne w stosunku do pozostałych planowanych terenów; realizacja tej drogi związana jest z potrzebą zapewnienia prawidłowego funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego miasta oraz zewnętrznych powiązań komunikacyjnych;

3) spośród trzech planowanych zespołów zabudowy jednorodzinnej jeden stanowi kontynuację przestrzenną istniejącej zabudowy w rejonie ul. Sportowej, a dwa dalsze zespoły zabudowy mają charakter wyspowy;

4) każdy z planowanych zespołów zabudowy powinien posiadać oddzielne rozwiązania komunikacyjne, które powiązane będą poprzez planowaną ulicę zbiorczą oraz poprzez ciągi piesze i rowerowe;

5) w związku z usytuowaniem na skraju miasta należy przyjąć niską intensywność zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu działek budowlanych oraz ograniczyć wysokość zabudowy tak, aby nie przekraczała ona 2,5 kondygnacji;

6) w kompozycji planowanej zabudowy należy uwzględnić potrzebę uzyskania harmonijnej panoramy od strony terenów otwartych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustalenia w

przepisach szczegółowych dot. poszczególnych terenów (Rozdział III).

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:
  - a) tereny planowanej zabudowy należy uzbroić w sieć wodociągową, zasilaną z komunalnego ujęcia wody, podłączoną do istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej na zasadzie kontynuacji,
  - b) planowaną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic,
  - c) należy dążyć do pierścieniowego spięcia końcówek sieci w ulicach zakończonych ślepo, usytuowanych na skraju planowanych terenów,
  - d) w pierwszym etapie realizacji zaleca się wykorzystać istniejącą sieć wodociągową w ul. Sportowej, zakładając możliwość jej późniejszej przebudowy stosownie do potrzeb docelowych;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
  - a) tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków - ścieki sanitarne należy odprowadzać do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków komunalnych,
  - b) planowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic, bądź wzdłuż planowanych ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) w związku z niekorzystnym kierunkiem spadku planowanych terenów należy uwzględnić konieczność przepompowywania ścieków; możliwe miejsca lokalizacji planowanych przepompowni ścieków oraz kolektorów tłocznych wskazano na rysunku planu; warunki odbioru ścieków z kolektorów tłocznych uzależnione są od przepustowości urządzeń komunalnych istniejących poza granicą opracowania planu; dopuszcza się również możliwość tłoczego odprowadzenia ścieków sanitarnych wzdłuż planowanego ciągu ulicy zbiorczej 1/1KDZ i 1/2KDZ;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - a) wody opadowe z planowanych ulic należy odprowadzić do istniejących w pobliżu wód otwartych, tzn. do kanałów melioracyjnych oraz do Czerwonego Rowu, np. w postaci kanalizacji deszczowej bądź innych rozwiązań zgodnych z obowiązującymi przepisami; należy przy tym uwzględnić specyficzne uwarunkowania lokalne na styku planowanej zabudowy z terenami otwartymi, a także uwzględnić celowość podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z ulic do wód powierzchniowych,
  - b) wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzić do systemu odwadniającego w planowanych ulicach; powyższa zasada nie obowiązuje w przypadku, gdy działka budowlana przylega do terenów otwartych i spadek terenu biegnie w kierunku od ulicy do terenów otwartych; dopuszcza się również możliwość odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
  - c) w przypadku działalności gospodarczej odprowadzenie wód opadowych nie może odbywać się bezpośrednio do systemu melioracyjnego bądź bezpośrednio do

kanalizacji deszczowej, bez uprzedniego oczyszczenia w sposób przewidziany w przepisach szczególnych;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

a) zasilanie planowanych terenów w energię elektryczną należy opierać o istniejącą w pobliżu sieć linii energetycznych SN-15kV, którą należy przedłużyć na obszar objęty planem i spiąć z planowaną stacją transformatorową,

b) możliwe miejsce lokalizacji stacji transformatorowej wskazano na rysunku planu; ponadto dopuszcza się również możliwość lokalizacji takiej stacji w innym miejscu, stosownie do potrzeb, najlepiej na terenach publicznych,

c) planowane przewody elektroenergetyczne należy prowadzić siecią podziemną, w liniach rozgraniczających planowanych ulic,

d) kolizja z istniejącą linią napowietrzną SN-15kV wymaga odległości w pionie budynku od najbliższego przewodu co najmniej 3,6 m a w poziomie odpowiednio 1,75 m oraz obostrzonych parametrów technicznych przewodów i słupów; należy uwzględnić możliwość przebudowy linii napowietrznej na sieć podziemną;

5) w zakresie zasilania w ciepło: na terenach planowanej zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności, usytuowanych na skraju miasta i w znacznej odległości od centralnych źródeł ciepła, nie wymaga się planowania systemu centralnego zaopatrzenia w energię cieplną; możliwe jest stosowanie indywidualnych bądź grupowych źródeł ciepła, przy czym należy preferować ekologiczne źródła ciepła;

6) w zakresie zasilania w gaz przewodowy: na obszarze miasta nie ma sieci gazu przewodowego; istnieje możliwość zaopatrywania odbiorców w gaz butlowy; docelowo uwzględnia się możliwość doprowadzenia sieci przesyłowej gazu ziemnego;

7) w zakresie gospodarowania odpadami:

a) odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej przez miasto praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz zgodnie z planem gospodarki odpadami,

b) w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów;

8) system przeciwpowodziowy i melioracyjny:

a) na terenach wyłączonych z zabudowy, a więc na terenach otwartych z przewagą zagospodarowania w postaci zieleni, obowiązuje utrzymanie sprawnego systemu melioracyjnego funkcjonującego w sposób otwarty, tzn. z jednej strony przyjmującego odpływ wód opadowych z terenów miejskich a z drugiej odprowadzający te wody poza obszar objęty niniejszym planem - zgodnie z zasadami ochrony przeciw-powodziowej; w funkcjonowaniu systemu melioracyjnego należy uwzględnić istotną rolę cieku Czerwonego Rowu.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczą obszaru objętego planem; tereny objęte ustaleniami planu są w przeważającej większości własnością komunalną, a więc warunki ich zagospodarowania do czasu realizacji

planu uzależnione są od potrzeb komunalnych i nie wymagają decyzji planistycznych - nie mogą one jednak kolidować z planowanym zagospodarowaniem bądź utrudniać jego realizację.

**§ 14.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 0% dla wszystkich terenów objętych planem. Tereny te, za wyjątkiem przeznaczonego do adaptacji terenu 3/9MN, stanowią własność komunalną, a w takiej sytuacji naliczenie ww. opłaty jest bezprzedmiotowe. W przypadku terenów przeznaczonych do adaptacji sytuacja jest analogiczna.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 15.** Ustalenia dotyczące terenów 1/1KDZ i 1/2KDZ.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej. Funkcja ulicy: fragment planowanej zachodniej obwodnicy drogowej miasta, która docelowo powinna sięgać od ul. Elbląskiej na południowym zachodzie do ul. Królewieckiej na północnym wschodzie. Oprócz możliwości odciążenia centrum miasta z ruchu przelotowego obwodnica powinna obsługiwać dojazd do istniejących i planowanych terenów mieszkaniowych położonych wzdłuż Czerwonego Rowu.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: planowana droga publiczna; określenie kategorii ulicy wymaga uchwały właściwej instytucji publicznej (miasta bądź organu administracji publicznej wyższego stopnia) i wyznaczenia zarządcy drogi; należy przy tym uwzględnić planowaną funkcję ulicy, określoną w ust. 1;

2) klasa ulicy: ulica zbiorcza Z;

3) parametry przestrzenne:

a) szerokość pasa ulicznego powinna wynosić co najmniej 20 m, jak dla ulicy klasy Z o przekroju jednojezdniowym,

b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię, co najmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, a także zieleni urządzonej dla potrzeb zagospodarowania pasa ulicznego;

4) planowane rozwiązania nie mogą kolidować z funkcjonowaniem systemu melioracyjnego;

5) w szerokości przejścia planowanej drogi nad Czerwonym Rowem należy uwzględnić potrzebę funkcjonowania ciągu ekologicznego - a więc oprócz potrzeb związanych z zapewnieniem bezkolizyjnego przepływu wody, z uwzględnieniem wysokiej wody i



stanów zagrożenia powodziowego, należy również uwzględnić potrzeby związane z migracją fauny, a szczególnie ichtiofauny, oraz flory i materii nieożywionej;

6) obowiązuje zakaz obsługi przyległych terenów objętych niniejszym planem bezpośrednio z ulicy 1/1KDZ i 1/2KDZ; obsługa terenów przyległych możliwa jest wyłącznie poprzez skrzyżowania z ulicami niższych klas;

7) możliwa jest etapowa realizacja ulicy, stosownie do potrzeb; ze względu na uwarunkowania związane z funkcjonowaniem planowanego osiedla mieszkaniowego I etap oznaczono 1/1KDZ - czasowo może on funkcjonować jako przebudowa bądź modernizacja odcinka ul. Sportowej - a II etap odpowiednio 1/2KDZ, jako porządkujący układ komunikacyjny w tej części miasta, łącznie z zapewnieniem dojazdu z ul. Świętokrzyskiej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące terenu 1/3KDZ.**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej. Rezerwa terenu przeznaczona na planowaną przebudowę odcinka ulicy Świętokrzyskiej, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu. Funkcja ulicy: ciąg ulic Świętojańska - Morska - Świętokrzyska wyprowadza ruch z miasta do Nowej Pasłęki. Przebudowa odcinka ulicy Świętokrzyskiej wymaga odrębnego opracowania branżowego, uwzględniającego kompleksowe potrzeby w zakresie prawidłowego funkcjonowania ciągu wymienionych ulic.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: droga powiatowa;

2) klasa ulicy: ulica zbiorcza Z;

3) parametry przestrzenne:

a) teren 1/3KDZ wyznacza się dla potrzeb poszerzenia pasa ulicznego, w celu umożliwienia poprawy parametrów łuku poziomego jezdni;

b) szerokość pasa ulicznego: nie mieści się w granicach planu;

c) parametry przestrzenne ulicy należy określić na etapie jej modernizacji bądź przebudowy, w ujęciu całościowym, tzn. dla całej szerokości pasa ulicznego oraz przy takiej długości odcinka ulicy, jaka wynika ze względów funkcjonalnych i technicznych ustalonych przez zarządcę drogi;

4) obowiązuje zakaz obsługi przyległych terenów objętych niniejszym planem bezpośrednio z terenu 1/3KDZ.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## § 17. Ustalenia dotyczące terenu 1/4KDL.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej. Funkcja ulicy: wylot z miasta w kierunku Podgórza, na przedłużeniu ulicy Sportowej. Odcinek ulicy przedstawiony na rysunku planu stanowi własność komunalną.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.
5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) kategoria ulicy: biorąc pod uwagę funkcję ulicy określoną w ust. 1, odpowiada ona kategorii dróg gminnych;
  - 2) klasa ulicy: ulica lokalna L;
  - 3) parametry przestrzenne:
    - a) szerokość pasa ulicznego powinna wynosić co najmniej 15 m, możliwa jest adaptacja szerokości istniejącego pasa ulicznego;
    - b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię, co najmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## § 18. Ustalenia dotyczące terenów 2/1ZP, 2/2ZP i 2/3ZP.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, łącznie z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi. Wymienione tereny stanowią północny fragment strukturalnego klina zieleni, przecinającego cały obszar miasta wzdłuż Czerwonego Rowu. Strefę doliny Czerwonego Rowu należy uznać za jeden z podstawowych elementów systemu osnowy ekologicznej miasta, a jej zasięg wykracza poza granicę administracyjną miasta; pełni ona funkcję ciągu ekologicznego o randze ponadlokalnej.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: w warunkach zagospodarowania należy uwzględnić możliwość wystąpienia zalewania bądź podtapiania terenów nisko położonych. Uwarunkowania fizjograficzne (teren nisko położony, lokalnie podmokły i zawilgocony, o wysokim poziomie wód gruntowych i o niekorzystnym bioklimacie) wykluczają możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz innej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.
5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) jako zagospodarowanie podstawowe należy planować wszelkie formy zieleni, z zielenią urządzoną włącznie; należy przy tym zachować wartościową zieleń dziko rosnącą;

2) powierzchnia zieleni dziko rosnącej na terenie 2/2ZP nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu, przy czym należy wiązać ją ze strefą przywodną ciągu ekologicznego Czerwonego Rowu;

3) obowiązuje zasada zachowania ciągłości ciągu ekologicznego i zakaz przegradzania go w poprzek; szerokość ciągu ekologicznego powinna umożliwiać swobodne przemieszczanie się strumienia materii, należy przy tym uwzględnić również funkcję wentylacyjną przedmiotowych terenów;

4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić powiązania przestrzenne ciągu ekologicznego, wykraczające poza granicę niniejszego planu;

5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić funkcjonowanie systemu melioracyjnego o powiązaniach wykraczających poza granicę niniejszego planu;

6) jako zagospodarowanie towarzyszące należy planować urządzenia rekreacyjne i sportowe, z dopuszczeniem niezbędnych obiektów obsługi, a także ciągi piesze i rowerowe oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 19. Ustalenia dotyczące terenu 2/4WS.**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych - fragment ciekłu Czerwonego Rowu.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: możliwość wprowadzenia jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu terenu wymaga podporządkowania przepisom ustawy prawo wodne.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić możliwość zmiany linii brzegowej na skutek działania procesów erozyjnych.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nakaz zachowania ciekłu wodnego Czerwonego Rowu;

2) w warunkach zachowania i ochrony ciekłu wodnego Czerwonego Rowu należy uwzględnić funkcjonowanie ciągu ekologicznego związanego z terenami 2/2ZP i 2/3ZP oraz potrzeby w zakresie systemu ochrony przeciwpowodziowej miasta;

3) obowiązuje zasada zachowania ciągłości ciągu ekologicznego i zakaz przegradzania go w poprzek;

4) należy uwzględnić powiązania przestrzenne wykraczające poza granicę niniejszego planu;

5) jako zagospodarowanie towarzyszące dopuszcza się w ograniczonym zakresie urządzenia rekreacyjne, jeżeli nie będą one kolidować z funkcjonowaniem ciągu ekologicznego;

6) w miejscu przecięcia Czerwonego Rowu z planowanym ciągiem pieszym i rowerowym należy usytuować przeprawę mostową, w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tego ciągu; wyklucza się rozwiązania techniczne zmniejszające przekrój

koryta rzeki, ze względu na warunki funkcjonowania ciągu ekologicznego.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem, w tym szczególnie § 6 ust. 1 pkt 1 lit f.

#### § 20. Ustalenia dotyczące terenu 3/1KDD.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej. Odcinek ulicy Sportowej, sięgający do planowanego skrzyżowania z planowaną ulicą 1/1KDZ.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria ulicy: biorąc pod uwagę funkcję ulicy określoną w ust. 1, odpowiada ona kategorii dróg gminnych;
- 2) klasa ulicy: ulica dojazdowa D;
- 3) parametry przestrzenne:
  - a) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 10 m, przy adaptacji linii rozgraniczającej ulicę od strony południowej, która stanowi granicę niniejszego planu;
  - b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię i obustronne chodniki, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) realizacja skrzyżowania z planowaną ulicą 1/1KDZ wymaga korekty dotychczasowego przebiegu ulicy Sportowej na wskazanym odcinku.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### § 21. Ustalenia dotyczące terenu 3/2KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej, w postaci placu publicznego przy skrzyżowaniu ulicy Sportowej z planowaną ulicą 1/1KDZ.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria ulicy: plac publiczny funkcjonujący na zasadach drogi wewnętrznej, która powinna stanowić własność komunalną;
- 2) klasa ulicy: nie dotyczy;
- 3) parametry przestrzenne:
  - a) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć przejście piesze, urządzenia

infrastruktury technicznej, np. możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, przepompowni ścieków sanitarnych bądź innych urządzeń, a także zieleni urządzonej typu skwer;

b) dopuszcza się lokalizację parterowego obiektu usługowego o niewielkich gabarytach, jeżeli nie będzie to kolidować z realizacją programu wymienionego powyżej w lit. a.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 22. Ustalenia dotyczące terenu 3/3KDD.**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej. Ulica wyznaczona dla obsługi planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: biorąc pod uwagę funkcję ulicy określoną w ust. 1, odpowiada ona kategorii dróg gminnych;

2) klasa ulicy: ulica dojazdowa D;

3) parametry przestrzenne:

a) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 10 m;

b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;

c) ulica zakończona ślepo, z możliwością zawrócenia pojazdów;

d) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić planowane powiązanie ulicy 3/3KDD z ulicami 1/2KDZ i 1/3KDZ, poprzez ciągi piesze.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 23. Ustalenia dotyczące terenu 3/4KDW.**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej. Ulica planowana wyłącznie dla bezpośredniej obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;

2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych, parametry przestrzenne ulicy powinny nawiązywać do parametrów ulicy dojazdowej D;

3) parametry przestrzenne:

- a) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 8 m;
- b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) ulica zakończona ślepo, z możliwością zawrócenia pojazdów;
- d) teren ulicy 3/4KDW przylega do terenu ulicy 1/2KZ - obowiązuje zakaz utworzenia skrzyżowania obu ulic.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 24. Ustalenia dotyczące terenu 3/5KDX.**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej pieszej. Ulica planowana dla powiązania pieszej ślepej końcówki ulicy 3/3KDD z ulicą 1/2KDZ, a także dla umożliwienia powiązania ciągów infrastrukturalnych.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

#### **5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;

2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych;

3) parametry przestrzenne:

- a) szerokość ciągu pieszego nie może być mniejsza niż 5 m;
- b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszy i rowerowy, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 25. Ustalenia dotyczące terenu 3/6MN, 3/7MN i 3/8MN.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, np. w postaci garażu, tarasu, altany, obiektu gospodarczego itp.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. Wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m; uwzględniając powyższe, dopuszcza się korektę granic działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu "orientacyjną linią podziału nieruchomości" w zakresie nie przekraczającym wielkości 1.700 m<sup>2</sup> dla pojedynczej działki budowlanej - pod

warunkiem, że nie zakłóci to rytmu zabudowy wzdłuż ulicy.

#### 4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

#### 5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 2) wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe; wysokość budynku, rozumiana jako maksymalny pionowy wymiar budynku, nie może przekroczyć 9,50 m;
- 3) parametry dachu:
  - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy, jak zaznaczono na rysunku planu; powyższe nie wyklucza możliwości zastosowania dachów o bogatej bryle,
  - b) możliwe jest zastosowanie facjat w bryle dachu; facjatę od strony ulicy należy przykryć dachem dwuspadowym usytuowanym szczytowo do ulicy, a jej wysokość powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu o co najmniej 15% wysokości bryły dachu;
  - c) kąt nachylenia połaci 35 - 45 stopni,
  - d) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnej cegły, dopuszcza się pokrycie z innych materiałów z fakturą ozdobną przypominającą dachówkę;
- 4) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,20 - 0,60 m;
- 5) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na wysokości parteru;
- 6) w przypadku działek nietypowych, dla których na rysunku planu nie wyznaczono kierunku głównej kalenicy dachu, nie obowiązują powtarzalne zasady zagospodarowania wymienione w pkt 3 lit. a, b oraz w pkt 4 i 5; na działkach tych dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 7) w zagospodarowaniu działek budowlanych, na których istnieją skarpy bądź wykopy, możliwa jest niwelacja terenu w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 8) w zagospodarowaniu działek budowlanych, sąsiadujących z planowaną ulicą zbiorczą 1/2KDZ, należy przewidzieć zieleń, co najmniej średniowysoką, usytuowaną wzdłuż linii rozgraniczającej od strony ulicy zbiorczej;
- 9) na terenie 3/8MN, w miejscu zaznaczonym na rysunku planu, należy wyznaczyć ciąg pieszy, prowadzący z planowanej ulicy 3/3KDD z ulicą Świętokrzyską 1/3KDZ, o szerokości co najmniej 4 m.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### § 26. Ustalenia dotyczące terenu 3/9MN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, np. w postaci garażu, tarasu, altany, obiektu gospodarczego itp. Adaptacja zabudowy i zagospodarowania terenu, z możliwością

rozbudowy na warunkach określonych w dalszych przepisach planu.

2.Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3.Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4.Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

5.Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowa w układzie wolno stojącym;

2) wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, z możliwością zagospodarowania poddasza użytkowego;

3) parametry dachu:

a) ze względu na brak ekspozycji z terenów publicznych oraz na brak wyraźnego ciągu zabudowy wzdłuż ulicy, dopuszcza się dowolne usytuowanie kalenicy dachu,

b) kąt nachylenia połaci dachu powinien wynosić 35 - 45 stopni,

c) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnej cegły, dopuszcza się pokrycie z innych materiałów z fakturą przypominającą dachówkę;

4) dojazd poprzez teren 3/10ZP.

6.Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

**§ 27.**Ustalenia dotyczące terenów 3/10ZP i 3/11ZP.

1.Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2.Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

3.Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4.Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5.Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) jako zagospodarowanie podstawowe należy planować zielenią urządzonej, w tym zachowanie wartościowej zieleni;

2) jako zagospodarowanie towarzyszące dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, niezbędne obiekty obsługi, a także ciągi piesze i rowerowe oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na terenie 3/10ZP należy wyznaczyć dojazd do dwóch działek wyznaczonych na terenie 3/9MN;

4) na terenie 3/11ZP obowiązuje adaptacja istniejącej kapliczki wraz z otaczającą ją zielenią wysoką, oraz ochrona ich walorów kulturowych.

6.Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą



się do całego obszaru objętego planem.

#### § 28. Ustalenia dotyczące terenu 4/1KDD.

1. Przeznaczenie terenu: teren planowanej drogi publicznej. Ulica wyznaczona dla obsługi planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz dla zapewnienia dostępu do terenu 2/3ZP.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: biorąc pod uwagę funkcję ulicy określoną w ust. 1, odpowiada ona kategorii dróg gminnych;

2) klasa ulicy: ulica dojazdowa D;

3) parametry przestrzenne:

a) ulicę należy powiązać z ulicą 1/1KDZ poprzez skrzyżowanie, końcówka ulicy zakończona ślepo, z możliwością zawrócenia;

b) ślepe zakończenie ulicy należy połączyć z terenem sąsiednim poprzez planowany ciąg pieszy 4/3KDX, ze względu na potrzeby komunikacyjne i infrastrukturalne;

c) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 14 m, ze względu na potrzeby w zakresie usytuowania planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

d) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### § 29. Ustalenia dotyczące terenu 4/2KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej. Ulica wyznaczona wyłącznie dla bezpośredniej obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;

2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych; parametry przestrzenne ulicy powinny nawiązywać do parametrów ulicy dojazdowej D;

3) parametry przestrzenne:

a) ulica zakończona ślepo, z możliwością zawrócenia pojazdów;

b) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 8 m;

c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

### § 30. Ustalenia dotyczące terenu 4/3KDX.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej pieszej. Ulica wyznaczona dla powiązania pieszego ślepej końcówki ulicy 4/1KDD z terenami 2/3ZP, 2/2ZP i 5/3KDW, a także dla umożliwienia powiązania ciągów infrastrukturalnych.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;

2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych;

3) parametry przestrzenne:

a) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 5 m;

b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszy i rowerowy, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

### § 31. Ustalenia dotyczące terenów 4/4MN i 4/5MN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, np. w postaci garażu, tarasu, altany, obiektu gospodarczego itp.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. Wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 24 m; uwzględniając powyższe, dopuszcza się korektę granic działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu "orientacyjną linią podziału nieruchomości" w zakresie nie przekraczającym wielkości 1.700 m<sup>2</sup> dla pojedynczej działki budowlanej - pod warunkiem, że nie zakłóci to rytmu zabudowy wzdłuż ulicy. Ponadto dopuszcza się możliwość powiększenia planowanych skrajnych działek budowlanych na terenie 4/4MN oznaczonych nr 8 i 9 do wielkości przekraczającej 1.700 m<sup>2</sup>, bez prawa do zabudowy - jednak nie mogą one zbliżyć się do Czerwonego Rowu na odległość mniejszą niż 20 m, ze względu na funkcjonowanie ciągu ekologicznego.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa

niż 25% powierzchni działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 65% powierzchni działki budowlanej.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowa w układzie wolno stojącym;

2) wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe; wysokość budynku, rozumiana jako maksymalny pionowy wymiar budynku, nie może przekroczyć 8,50 m;

3) parametry dachu:

a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy, jak zaznaczono na rysunku planu; powyższe nie wyklucza możliwości zastosowania dachów o bogatej bryle,

b) możliwe jest zastosowanie facjat w bryle dachu; facjatę od strony ulicy należy przykryć dachem dwuspadowym usytuowanym szczytowo do ulicy, a jej wysokość nie może przekroczyć wysokości głównej kalenicy dachu;

c) kąt nachylenia połaci 30 - 40 stopni,

d) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnej cegły, dopuszcza się pokrycie z innych materiałów z fakturą ozdobną przypominającą dachówkę;

4) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 - 0,50 m;

5) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na wysokości parteru;

6) w przypadku działek nietypowych, dla których na rysunku planu nie wyznaczono kierunku głównej kalenicy dachu, nie obowiązują powtarzalne zasady zagospodarowania wymienione w pkt 3 lit. a, b oraz w pkt. 4 i 5; na działkach tych dopuszcza się rozwiązania indywidualne;

7) w zagospodarowaniu działek budowlanych, sąsiadujących z planowaną ulicą zbiorczą 1/2KDZ, należy przewidzieć zieleń, co najmniej średniowysoką, usytuowaną wzdłuż linii rozgraniczającej od strony ulicy zbiorczej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

**§ 32. Ustalenia dotyczące terenu 5/1KDD.**

1. Przeznaczenie terenu: teren planowanej drogi publicznej. Ulica przeznaczona dla obsługi planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz dostępu do terenu 2/2ZP.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) kategoria ulicy: biorąc pod uwagę funkcję ulicy określoną w ust. 1, odpowiada ona kategorii dróg gminnych;

2) klasa ulicy: ulica dojazdowa D;

3) parametry przestrzenne:

- a) ulicę należy powiązać z ulicą 1/4KDL poprzez skrzyżowanie; końcówka ulicy połączona z terenem 5/3KDW, na którym planuje się możliwość zawrócenia;
- b) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 10 m;
- c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

### § 33. Ustalenia dotyczące terenu 5/2KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej. Ulica wyznaczona wyłącznie dla bezpośredniej obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.
5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;
- 2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych; parametry przestrzenne ulicy powinny nawiązywać do parametrów ulicy dojazdowej D;
- 3) parametry przestrzenne:
  - a) ulica zakończona ślepo, z możliwością zawrócenia pojazdów,
  - b) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 8 m,
  - c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

### § 34. Ustalenia dotyczące terenu 5/3KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej, łącznie z placem osiedlowym. Ulica wyznaczona dla bezpośredniej obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz dla zapewnienia dojazdu i dojścia do planowanego terenu 2/2ZP.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku zaistnienia potrzeby wyznaczenia większych działek budowlanych oznaczonych numerami 11 - 14 na terenie 5/4MN dopuszcza się możliwość odpowiedniego przesunięcia ulicy 5/3KDW kosztem terenu 2/2ZP.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.
5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;
- 2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych; parametry przestrzenne ulicy powinny nawiązywać do parametrów ulicy dojazdowej D;
- 3) parametry przestrzenne:
  - a) ulica zakończona ślepo, z możliwością zawrócenia pojazdów na planowanym placu,
  - b) ślepe zakończenie ulicy należy połączyć ciągiem pieszym i rowerowym z terenami 2/2ZP, 2/3ZP i 4/3KDW, także dla umożliwienia powiązania ciągów infrastrukturalnych;
  - c) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 8 m,
  - d) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) w zagospodarowaniu placu osiedlowego należy przewidzieć dojazdy do działek budowlanych, przejście piesze, urządzenia infrastruktury technicznej, a także zieleni urządzoną typu skwer z towarzyszeniem obiektów małej architektury,
  - f) wielkość planowanego placu osiedlowego od strony terenu 2/2ZP można powiększyć, stosownie do potrzeb.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

### § 35. Ustalenia dotyczące terenów 5/4MN i 5/5MN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, np. w postaci garażu, tarasu, altany, obiektu gospodarczego itp.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. Wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 24 m; uwzględniając powyższe, dopuszcza się korektę granic działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu "orientacyjną linią podziału nieruchomości" w zakresie nie przekraczającym wielkości 1.700 m<sup>2</sup> dla pojedynczej działki budowlanej - pod warunkiem, że nie zakłóci to rytmu zabudowy wzdłuż ulicy. Dla planowanej działki skrajnej oznaczonej numerem 8 na terenie 5/5MN dopuszcza się możliwość powiększenia do wielkości nie przekraczającej 3.000 m<sup>2</sup>, bez prawa do zabudowy. Dla planowanych skrajnych działek na terenie 5/4MN oznaczonych nr 11 - 14 dopuszcza się możliwość powiększenia do wielkości nie przekraczającej 2.200 m<sup>2</sup>, bez prawa do zabudowy, jednak nie mogą one zbliżyć się do Czerwonego Rowu na odległość mniejszą niż 20 m ze względu na funkcjonowanie ciągu ekologicznego.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 65% powierzchni działki budowlanej.

#### 5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 2) wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe; wysokość budynku, rozumiana jako maksymalny pionowy wymiar budynku, nie może przekroczyć 8,50 m;
- 3) parametry dachu:
  - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy, jak zaznaczono na rysunku planu; powyższe nie wyklucza możliwości zastosowania dachów o bogatej bryle,
  - b) możliwe jest zastosowanie facjat w bryle dachu; facjatę od strony ulicy należy przykryć dachem dwuspadowym usytuowanym szczytowo do ulicy, a jej wysokość nie może przekroczyć wysokości głównej kalenicy dachu;
  - c) kąt nachylenia połaci 30 - 40 stopni,
  - d) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnej cegły, dopuszcza się pokrycie z innych materiałów z fakturą ozdobną przypominającą dachówkę;
- 4) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 - 0,50 m;
- 5) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na wysokości parteru;
- 6) w przypadku działek nietypowych, dla których na rysunku planu nie wyznaczono kierunku głównej kalenicy dachu, nie obowiązują powtarzalne zasady zagospodarowania wymienione w pkt 3 lit. a, b oraz w pkt. 4 i 5; na działkach tych dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 7) w zagospodarowaniu działek budowlanych, sąsiadujących z planowaną ulicą zbiorczą 1/2KDZ, należy przewidzieć zieleń, co najmniej średniowysoką, usytuowaną wzdłuż linii rozgraniczającej od strony ulicy zbiorczej.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### § 36. Ustalenia dotyczące terenu 6/1KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej. Ulica wyznaczona wyłącznie dla bezpośredniej obsługi planowanej zabudowy na terenach 6/2 Up, Ug, Pm i 6/3 Up, Ug, Pm, a także jako dojazd do terenu 2/1ZP.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.

#### 5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;
- 2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych, parametry przestrzenne ulicy powinny nawiązywać do parametrów ulicy dojazdowej D;
- 3) parametry przestrzenne:
  - a) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 8 m;
  - b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny, a także

możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;

c) ulica zakończona ślepo, z możliwością przedłużenia na terenie 2/1ZP ewentualnie z możliwością zawrócenia pojazdów.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

**§ 37.** Ustalenia dotyczące terenu 6/2 Up, Ug, Pm i 6/3 Up, Ug, Pm.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, teren zabudowy usługowej w zakresie działalności gospodarczej, teren składów i magazynów. Powyższe stanowi rezerwę inwestycyjną, w pierwszym rzędzie pod potrzeby miasta a w następnej kolejności dla działalności komercyjnej. W zakresie potrzeb publicznych należy uwzględnić takie rodzaje zagospodarowania, jak np. place wielofunkcyjne, parkingi i działalność gospodarczą związaną z bezpośrednią obsługą miasta.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: Zakazuje się lokalizacji "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", które wymagają sporządzenia "raportu o oddziaływaniu na środowisko".

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. Ponadto dopuszcza się podział na działki budowlane w obrębie wyznaczonego terenu, uwzględniając pierwszeństwo potrzeb publicznych; warunkiem podziału jw. jest zapewnienie dostępu do planowanej ulicy 6/1KDW bądź innego dostępu do drogi publicznej.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25 % powierzchni działki budowlanej.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) place: możliwe są place o parametrach dostosowanych do potrzeb konkretnej inwestycji, np. place utwardzone, utwardzone z elementami ażurowymi, trawiaste; odwodnienie utwardzonych powierzchni placów należy skierować do kanalizacji deszczowej; ponadto wymagane jest podczyszczanie ścieków deszczowych;

2) zabudowa: możliwe jest usytuowanie obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji, bez podpiwniczenia, w szczególności obiektów o konstrukcji lekkiej (pawilon, wiata), a także obiektów pneumatycznych, namiotów itp.,

3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzonej, co najmniej wzdłuż planowanej ulicy zbiorczej 1/2KDZ i 1/1KDZ;

4) zagospodarowanie terenu, z zabudową włącznie, powinno uzyskać reprezentacyjny charakter od strony planowanej ulicy zbiorczej 1/2KDZ i 1/1KDZ, a także harmonijnie wpisywać się w tereny otaczającej zieleni 2/1ZP;

5) dojazd z planowanej ulicy 6/1KDW; obowiązuje zakaz wjazdu na przedmiotowe tereny z planowanej ulicy 1/1KDZ i 1/2KDZ.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą

się do całego obszaru objętego planem.

#### **Rozdział IV** **Przepisy końcowe.**

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1** **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SPORTOWA** **- ŚWIĘTOKRZYSKA" W BRANIEWIE**

grafika

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

##### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) Rada Miasta Braniewa rozstrzyga co następuje:

do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko, nie wniesiono uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego " Sportowa - Świętokrzyska " w Braniewie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492).**

W celu realizacji uzbrojenia działek do sprzedaży należy przyjąć realizację przez gminę infrastruktury technicznej w zakresie budowy ulic oraz budowę sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej i sanitarnej jak poniżej:

1. Budowa i modernizacja układu ulicznego.

##### **I etap realizacji:**

- strefa 3: modernizacja ulicy Sportowej, dojazdowej, na odcinku 3/1KDD (do nowego skrzyżowania z ulicą 1/1 KDZ), długości około 190 m jezdni o 2 pasach ruchu, chodniki po obu stronach

ulica 3/3 KDD, dojazdowa długości około 200 m jezdni o 2 pasach ruchu zakończona pętlą do zawracania pojazdów, chodnik jednostronny

ulica 3/4 KDW, wewnętrzna, długości około 100 m, ciąg pieszo-jezdny zakończony pętlą do zawracania pojazdów.

##### **II etap realizacji:**



- strefa 4: ulica 4/1 KDD, dojazdowa, długości około 180 m jezdni o dwóch pasach ruchu zakończona pętlą do zawracania pojazdów, chodnik jednostronny ulica 4/2 KDW, wewnętrzna, długości około 95 m, ciąg pieszo-jezdny zakończony pętlą do zawracania pojazdów

- strefa 5: ulica 5/1 KDD, dojazdowa jezdni o dwóch pasach ruchu zakończona pętlą do zawracania pojazdów, chodnik jednostronny

ulica 5/2 KDW, wewnętrzna, długości 100 m, ciąg pieszo-jezdny zakończony pętlą do zawracania pojazdów

ulica 5/3 KDW, wewnętrzna, długości około 200 m, ciąg pieszo-jezdny zakończony pętlą do zawracania pojazdów

- strefa 6: ulica 6/1 KDW, wewnętrzna, długości około 50 m, ciąg pieszo-jezdny zakończony pętlą do zawracania pojazdów, która może być zrealizowana na terenie 2/1 ZP

Ulice w pasie perspektywicznej obwodnicy miasta (KDZ):

- strefy 4,5,6, wiąże ulica Sportowa 1/1 KDZ i fragment ulicy 1/4 KDL, które wymagają modernizacji lub przebudowy. Należy rozważyć możliwość przebudowy ul. 1/1 KDZ jako części przyszłej obwodnicy miasta. Długość tych ulic wynosi około 580 m wraz z nowym skrzyżowaniem z ulicą 3/1 KDD. Należy przyjąć realizację jezdni o 2 pasach ruchu z co najmniej chodnikiem jednostronnym.

2. W skład uzbrojenia ulic wchodzi zależnie od potrzeb sieci

a) wodociągowa realizowana w dwóch etapach.

**I etap:**

– strefa 3: tereny 3/6 MN, 3/7 MNI 3/8 MN

budowa sieci wodociągowej w ulicach 3/3 KDD i 3/4 KDW o długości około 320 m

**II etap:**

– strefa 4: tereny 4/4 MN i 4/5 MN

budowa sieci wodociągowej w ulicach 4/1 KDD i 4/2 KDW wraz z jej połączeniem z istniejącą siecią w ulicy Sportowej, na terenie 3/1 KDD o łącznej długości około 490 m

– strefa 5: tereny 5/4 MN i 5/5 MN

budowa sieci wodociągowej w ulicach 5/1 KDD 5/2 KDW, 5/3 KDW wraz z jej połączeniem z siecią wodociągową w strefie 4, poprzez tereny 2/2 ZP, 2/3 ZP i Czerwony Rów 2/4 WS o łącznej długości około 550 m

– strefa 6: tereny 6/2 Up, Ug, Pm

tereny przylegają bezpośrednio do planowanej sieci wodociągowej, obsługującej strefy 4 i 5

b) kanalizacja sanitarna

**I etap:**

– strefa 3: tereny 3/6 MN, 3/7 MN, 3/8 MN

budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach 3/3 KDD i 3/4 KDW o długości około 500 m

budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach 3/3 KDD i 3/4 KDW z odprowadzeniem ścieków wzdłuż planowanej ulicy 1/2 KDZ do planowanej ulicy 1/2 KDZ do planowanej pompowni na terenie 3/2 KDW o długości 500 m, alternatywnie do pompowni istniejącej,

wówczas sieć będzie dłuższa o około 40 m

ewentualnie - przebudowa istniejącego kolektora tłoczego lub realizacja nowego w ciągu ulicy 1/2 KDZ o długości około 280 m - do ulicy Świętokrzyskiej

## **II etap:**

– strefa 4: tereny 4/4 MN, 4/5 M

budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach 4/1 KDD i 4/2 KDW, wraz z odprowadzeniem ścieków uliczką pieszą 4/3 KDX do planowanej pompowni na terenie 2/3 ZP, o długości około 330 m

budowa kanału tłoczego z pompowni jw. uliczką 4/3 KDX, ulica 1/1 KDZ do pompowni na terenie 3/2 KDW o długości około 380 m alternatywnie do istniejącej pompowni

– strefa 5: tereny 5/4 MN, 5/5 MN

budowa sieci sanitarnej w ulicach 5/1 KDD, 5/2 KDW, 5/3 KDW, wraz z odprowadzeniem ścieków do planowanej pompowni na terenie 2/3 ZP i Czerwony Rów 2/4 WS, o łącznej długości 510 m

– strefa 6: tereny 6/2 Up, Ug, Pm

tereny przylegają do planowanego kolektora tłoczego prowadzącego do strefy 4 i 5 oraz poprzez planowaną ulicę 1/1 KDZ oraz nowe skrzyżowane z ulicą Sportową 3/1 KDD z terenem planowanej oczyszczalni w przypadku konieczności odprowadzenia ścieków z pozostałej części planowanych terenów przewiduje się realizację pompowni na terenie 2/1 ZP z kolektorem tłoczonym wzdłuż ulicy 6/1 KDW do pompowni na terenie 3/2 KDW

c) kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych z ulic strefy 3, 4 i 5 proponuje się przeprowadzić za pomocą kanalizacji deszczowej ewentualnie innych rozwiązań uwzględniając ich ewentualne podczyszczenie. Długość kanalizacji deszczowej w planowanych strefach 4 i 5, ulicach może wynieść 800 m (mniej niż długość całkowita ulic, z uwagi na to, że początek spływu grawitacyjnego może przebiegać powierzchniowo), dalej wody opadowe należy prowadzić do kanału melioracyjnego na terenie 2/1 ZP oraz Czerwonego Rowu 2/4 WS przez tereny 2/2 ZP i 2/3 ZP. Odprowadzenie wód opadowych z ulicy 6/1 KDW do pobliskiego rowu melioracyjnego

d) linie energetyczne

e) linia telekomunikacyjna

### **3. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

- budowa ulic realizowana z budżetu gminy, istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze, w tym strukturalne Unii Europejskiej) oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem

- sieci uzbrojenia ulic realizowane są przez odpowiednie przedsiębiorstwa posiadające koncesję, istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze, w tym fundusze strukturalne Unii Europejskiej oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym sponsorem)

- finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet, może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje, inne fundusze w tym unijne)

#### 4. Zakładany czas realizacji:

- zakłada się, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wraz ze staraniami o pozyskanie środków finansowych z innych źródeł realizowane będą w latach 2004-2015 z wyjątkiem zadań rezerwy inwestycyjnej pod zabudowę usługowa w zakresie usług publicznych Up oraz działalności gospodarczej Ug a także magazynów Pm są to tereny w strefie 6 - teren 6/2 Up, Ug ,Pm i teren 6/3 Up, Ug, Pm gdzie realizacja będzie zależna od potrzeb miasta i potencjalnych inwestorów

5. W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Sportowa-Świętokrzyska w Braniewie sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny na stanowisku Głównego Specjalisty do spraw planowania przestrzenne Urzędu Miasta Braniewa.

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXVI/131/05  
Rady Miejskiej w Braniewie  
z dnia 2 lutego 2005 r.

