



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2022 r.

Poz. 2992

UCHWAŁA NR XLV/419/2022 RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE

z dnia 27 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kwiatowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą Nr XVIII/163/2020 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 17 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kwiatowa” Rada Miejska w Bytowie **uchwała, co następuje:**

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytów przyjętego uchwałą Nr IX/77/2019 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 26 czerwca 2019 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Kwiatowa”, obejmujący teren

o powierzchni ok. 52 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
 - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,

- e) Rozdział 5 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- f) Rozdział 6 zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- g) Rozdział 7 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- h) Rozdział 8 zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- i) Rozdział 9 zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- j) Rozdział 10 zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- k) Rozdział 11 zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- l) Rozdział 12 zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędnictwa i użytkowania terenów,
- m) Rozdział 13 zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2022 r. poz. 503);

- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki w granicach terenu; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku na powierzchnię działki;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku wraz z ociepleniem. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku. Ww. elementy budynku nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m; Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;

- 7) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 8) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równym 10 stopni;
- 11) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia większym niż 10 stopni;
- 12) **funkcji obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 14) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć takie usługi jak: administracja publiczna, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu;
- 15) **woonerfie** - należy przez to rozumieć przestrzeń publiczną w strefie zurbanizowanej łączącą funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej, z pierwszeństwem komunikacji dla pieszych i rowerzystów;
- 16) **makroniwelacji** - należy przez to rozumieć zmianę naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 0,8m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok kondygnacji budynku wolno stojącego;
- 17) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu, na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych oraz miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg;
- 18) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 19) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) **zbiorniku retencyjnym** - należy przez to rozumieć zespół obiektów i urządzeń umożliwiających zmagazynowanie określonej ilości wody dla celów użytkowych - m.in. nawadniania, odwadniania czy rekreacji lub dla celów krajobrazowych.

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6. Na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- 1) stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w §7;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) projektowane szpalery drzew;
 - 6) orientacyjna lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych;
 - 7) pas ograniczeń z zakazem nasadzeń drzew i żywopłotów;
- 2) będące oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:
 - 1) Obiekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117;
- 3) stanowiące informacje i nie będące ustaleniami planu:
 - 1) Strefa ograniczeń linii energetycznej,
 - 2) orientacyjne granice zbiornika wodnego,
 - 3) orientacyjne granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego,
 - 4) orientacyjne granice terenów o podwyższonym poziomie wód gruntowych (okresowo).

Rozdział 1.

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

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej – **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej – **MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy usług publicznych - **U/UP**;
- 5) tereny zabudowy usługowej - **U**;
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwa – **RU**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
- 8) tereny rolnicze – **R**;
- 9) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy L – lokalna - **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa – **KDD**;
- 13) tereny dróg klasy W – wewnętrzna – **KDW**;
- 14) tereny parkingów – **KP**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: **U/UP**, **U**, **MW/U**, **MN/U**, **MN** ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, grafitu lub szarości;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;

- 3) na terenach 8-MW/U, 9-MW/U, 10-MW/U, 11-MW/U i 34-MW/U dla nowoprojektowanych budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL ustala się usytuowanie budynków dłuższą elewacją równoległą do drogi 24-KDL z tolerancją odchylenia do 10%;
 - 4) na terenach MN dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;
 - 5) na terenach MN/U dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek usługowy na jednej działce budowlanej; ograniczenie ilości budynków mieszkalnych nie dotyczy terenu 33-MN/U;
 - 6) na terenach MN, MN/U dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej (budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy) w odległości 1,5m od granicy działki lub przy granicy działek; zabudowa przy granicy działek tylko w przypadku dostawienia do siebie budynku z budynkiem sąsiednim, o takiej samej wysokości, nachyleniu dachu i długości elewacji przyległej;
 - 7) na terenach MN dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego na 1 działce.
2. Na terenach 11-MW/U, 12-U/UP i 21-ZP wyznaczono pas ograniczeń, oznaczony na rysunku planu z zakazem nasadzeń drzew i żywopłotów w celu zachowania widoczności na skrzyżowaniach dróg.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne.

2. Część obszaru planu oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne.

3. Powierzchnie terenu należy chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

4. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5. Wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych i rowów melioracyjnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i urządzenia wodne istniejące na ich własność oraz mają obowiązek zapewnić do nich dostęp odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji. Dopuszcza się zmianę brzegów zbiorników wodnych w celu poprawy i aranżacji przestrzeni dla zachowania ładu przestrzennego, jednocześnie przy zachowaniu wymogów technicznych i funkcjonalnych.

6. Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

7. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym (z gatunków dopasowanych do warunków siedliskowych regionu, formowana, np. piętrowo).

8. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

9. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 10 %, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

10. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie

z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowanie na nich porostów.

11. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych

z budową: dróg, wjazdów do części podziemnych budynków oraz zjazdów na działkę z dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDD i KDL.

12. Ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu, powodujących zmiany w ukształtowaniu terenu działek przyległych oraz spływu wód na tereny sąsiednie.

13. Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych o charakterze krajobrazowym lub zbierającym wody deszczowe. Lokalizacja zbiorników retencyjnych powinna być poprzedzona opracowaniem programu gospodarki wodami opadowymi dla obszaru planu lub fragmentu obszaru planu stanowiącego zlewnię lub część zlewni wód powierzchniowych. W programie gospodarki wodami deszczowymi należy zbilansować ilość wód i podać sposób ich odprowadzenia np. poprzez budowę kanalizacji deszczowej ze wskazaniem odbiorników lub z uwzględnieniem niezbędnej retencji wód opadowych. W przypadku podejmowania działań inwestycyjnych, przed opracowaniem w/w programu gospodarki wodami opadowymi inwestor winien zapewnić odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i w sposób indywidualnie określony dla danej lokalizacji wynikający z istniejących uwarunkowań hydrogeologicznych (zbiorniki retencyjne, doły chłonne, studnie chłonne, rozsączanie itp.) oraz po uzyskaniu stosownych decyzji określonych w przepisach odrębnych.

14. W celu zachowania komfortu aerosanitarnego oraz przewietrzania obszarów zurbanizowanych, budynki wielorodzinne w granicach jednego zamierzenia inwestycyjnego należy sytuować z zachowaniem minimalnych odstępów min. 1,5 krotności wysokości wyższego budynku. Nakaz nie dotyczy terenu 7-MW/U. Należy dążyć do tworzenia lokalnych klinów napowietrzających poprzez sytuowanie głównych dróg wewnętrznych osiedlowych prostopadle do drogi 24-KDL. Między dłuższymi osiami budynków należy projektować drogi

z dużym udziałem zieleni np. w formie woonerfów.

15. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. W celu ochrony walorów krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) poza nasadzeniami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych, zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i poza wyznaczonym pasem ograniczeń;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych oraz nasadzeń alei wzdłuż głównych dróg; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej i znajdujących się w wyznaczonym pasie ograniczeń;
- 3) nakazuje się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej i znajdujących się w wyznaczonym pasie ograniczeń;

- 4) uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Na terenie RU znajduje się obiekt w Świątkowie nr 9 — rządówka w zespole folwarcznym

o wartościach historyczno-kulturowych, ujęta w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego. Dla obiektu ustala się:

- nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynku takich jak: wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowych, forma elewacji od strony ulicy (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny elewacji (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej) — nie dopuszcza się nadbudowy budynku,
- zakaz docieplania od zewnątrz elewacji ceglanych budynku lub z zachowanym detalem architektonicznym; w pozostałych przypadkach dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru, takich jak cegła, tynk, oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji budynku,
- dopuszczenie remontów i rozbudowy budynku oraz przystosowania obiektów do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych poprzez dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynku oraz budowy nowych lukarn dachowych wyłącznie na elewacjach tylnych niewyeksponowanych (w głąb działki);
- zakaz zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy oraz elewacjach bocznych (dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych),
- nakaz zachowania pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy (wyeksponowanych),
- nakaz zachowania istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych w elewacjach od strony ulicy oraz bocznych (wyeksponowanych),
- dopuszczenie rozbioru lub wymiany budynku zlokalizowanego na terenie planu, objętego ochroną konserwatorską, w sytuacji utraty historycznych wartości obiektu oraz gdy obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną oraz inwentaryzacją. Gminna ewidencja zabytków dla Gminy Bytów może ulegać zmianom. Aktualny stan zasobów należy sprawdzić na ogólnodostępnych wykazach jednostek prowadzących ewidencję,
- roboty remontowe lokali mieszkalnych lub usługowych oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych budynku nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny oznaczone symbolami: ZP, KDL, KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zielen;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w ustaleniach szczegółowych w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;
- 4) zakaz budowy nowych nieoznaczonych na rysunku planu skrzyżowań z drogą wojewódzką nr 209;
- 5) podziały w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 209 nie powinny skutkować planowaniem bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu przepisów odrębnych

w zakresie ochrony krajobrazu, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórny podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 16m;
- 3) minimalna powierzchnia działki 700m².

3. Zasady podziału na działki zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 10.

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

§ 16. 1. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia 15kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 40m (po 20m od osi linii wysokiego napięcia 110kV)

i 14 m (po 7,0m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia 15kV). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) strefy te nie obowiązują.

2. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom

i przebudowie; rozbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;

3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

4. Dla gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego - których granice oznaczono orientacyjnie na rysunku planu - obowiązuje, przed rozpoczęciem ich użytkowania innego niż rolnicze, nakaz uzyskania decyzji zezwalających na wyłączenie z produkcji rolniczej.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,8 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny,

d) dla terenu zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

e) dla obiektów usługowych i handlowych o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 20 m² nie mniej niż

1 miejsce postojowe,

f) dla obiektów usługowych i handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 20 m² i mniejszej niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca postojowe, dla większych obiektów nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;

g) dla hurtowni, magazynów i składów o powierzchni magazynowej mniejszej niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca postojowe, dla większych obiektów nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni magazynowej;

h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi do 15,
- 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
- 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
- 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu,

a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

- a) szerokość nie mniejsza niż 10m,
- b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m.

4. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych na każdym terenie w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

§ 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzanie ścieków innych niż bytowe – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lub kotłowni lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) z powstającymi odpadami komunalnymi postępować zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie Gminy Bytów w przepisach prawa miejscowego,
 - b) gospodarka odpadami powinna być zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20. Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-MN** o powierzchni 1,18 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 209,
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL,
 - 4 m od linii rozgraniczającej dróg 25-KDD i 26-KDD,
 - w liniach istniejącej zabudowy,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;

- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,1, maksymalnie 0,75;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 7,5m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 40°-50°;
 - h) dla budynków o kącie pochylenia połaci 40°-50° ustala się parametry:
 - proporcje rzutu budynku od 1-1,5 do 1-2,
 - kolorystyka elewacji odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, łupek,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, antracytu lub grafitu,
 - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;
 - 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) wielkość działki: minimalnie 600m²;
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;
 - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wojewódzkiej nr 209 poprzez istniejące zjazdy i z dróg 24-KDL, 25-KDD, 26-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
 - 7) stawka procentowa: 0%.
- § 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-MN** o powierzchni 1,15 ha:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL,
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 26-KDD,

- zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,1, maksymalnie 0,8;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20° -40°;
 - 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) wielkość działki: minimalnie 800m²;
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;
 - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 24-KDL i 26-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) na terenie wskazano orientacyjną granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały;
 - 7) stawka procentowa: 0%.
- § 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-MN/U** o powierzchni 0,26 ha:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem stacji paliw;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 26-KDD,
 - w liniach istniejącej zabudowy,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;

- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 25-40°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 800m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 26-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 7) stawka procentowa: 30%.
- § 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-MN/U** o powierzchni 0,29 ha:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 209,
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 26-KDD,
 - w liniach istniejącej zabudowy,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 25-40°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 800m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wojewódzkiej nr 209 poprzez istniejące zjazdy i z drogi 26-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5-MN/U** o powierzchni 0,29 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 209,
- 4 m od linii rozgraniczającej drogi 26-KDD,
- w liniach istniejącej zabudowy,
- zgodnie z rysunkiem planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%;c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0m;f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 25-40°;3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 800m²;4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wojewódzkiej nr 209 poprzez istniejące zjazdy i z drogi 26-KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,

b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-MW/U** o powierzchni 2,23 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i wyłącznie w parterach budynków,
- c) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji,
- d) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową, garażową i gospodarczą oraz zespoły takiej zabudowy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi 27-KDD,
- 18,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 17-R,
- w liniach istniejącej zabudowy,
- zgodnie z rysunkiem planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 16%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;

e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;

f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 40-45°;

h) szerokość elewacji frontowej (okapowej): 11 m $\pm$ 20%;

i) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 6 m;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000m²,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 24-KDL i 27-KDD;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) należy lokalizować na terenie zieleń z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

a) teren znajduje się w strefie ograniczeń linii energetycznej WN110 kV oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały;

- b) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
- c) fragment terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7-MW/U** o powierzchni 0,21 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i wyłącznie w parterach budynków,
- c) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji,
- d) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową, garażową i gospodarczą oraz zespoły takiej zabudowy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 25%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
- e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
- f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 40-45°;
- h) szerokość elewacji frontowej (okapowej): 11 m $\pm$ 20%;
- i) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 6 m;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000m²,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 24-KDL;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) należy lokalizować na terenie zieleń z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

- b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
- d) na terenie wskazano orientacyjną granicę gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-MW/U** o powierzchni 4,59 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i wyłącznie w parterach budynków,
 - c) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji,
 - d) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową, garażową i gospodarczą oraz zespoły takiej zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6m od linii rozgraniczającej dróg 24-KDL, 27-KDD, 28-KDD,
 - 12m od linii rozgraniczającej z terenem 18-R,
 - w liniach istniejącej zabudowy,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 14,0 m do 4 kondygnacji nadziemnych; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaskie;
 - h) **szerokość dłuższej elewacji budynku** minimalna 30m, maksymalna 47m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 24-KDL, 27-KDD, 28-KDD;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy lokalizować na terenie zieleń z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ograniczeń linii energetycznej WN110 kV oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały;
- b) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
- c) fragment terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
- e) na terenie wskazano orientacyjną lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,
- f) na terenie wskazano orientacyjną granicę gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, zaleca się przeznaczenie terenu na funkcję rekreacyjną (np. skwery, place zabaw, zewnętrzne siłownie), obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały,
- g) na terenie wskazano orientacyjną granicę terenów o podwyższonym poziomie wód gruntowych (okresowo), zaleca się przeznaczenie terenu na funkcję rekreacyjną (np. skwery, place zabaw, zewnętrzne siłownie);

7) stawka procentowa: 30%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9-MW/U** o powierzchni 1,66 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i wyłącznie w parterach budynków,
- c) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji,
- d) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową, garażową i gospodarczą oraz zespoły takiej zabudowy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6m od linii rozgraniczającej dróg 24-KDL, 28-KDD,
- zgodnie z rysunkiem planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;

e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 14,0 m do 4 kondygnacji nadziemnych; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;

f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaskie;

h) **szerokość dłuższej elewacji budynku** minimalna 30m, maksymalna 47m;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000m²,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 24-KDL, 28-KDD;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) należy lokalizować na terenie zieleni z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10-MW/U** o powierzchni 1,33 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i wyłącznie w parterach budynków,
 - c) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji,
 - d) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową, garażową i gospodarczą oraz zespoły takiej zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL i terenu 22-ZP,
 - 10m od linii rozgraniczającej z terenem 31-KP,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m do 3 kondygnacji nadziemnych; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie;
 - h) **szerokość dłuższej elewacji budynku** minimalna 30m, maksymalna 47m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 24-KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu,
 - b) należy lokalizować na terenie zieleni z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:
- a) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) na terenie wskazano orientacyjną granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11-MW/U** o powierzchni 4,36 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i wyłącznie w parterach budynków,
 - c) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji,
 - d) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową, garażową i gospodarczą oraz zespoły takiej zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6m od linii rozgraniczającej dróg 24-KDL, 28-KDD,
 - 20m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1726 leżącej poza granicami planu,
 - 12m od linii rozgraniczającej z terenem 18-R,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m do 3 kondygnacji nadziemnych; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie;
 - h) **szerokość dłuższej elewacji budynku** minimalna 30m, maksymalna 47m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 24-KDL, 28-KDD,;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy lokalizować na terenie zieleni z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren znajduje się w strefie ograniczeń linii energetycznej WN110 kV oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały;
 - b) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - c) fragment terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - e) na terenie wyznaczono pas ograniczeń, oznaczony na rysunku planu z zakazem nasadzeń drzew i żywopłotów w celu zachowania widoczności na skrzyżowaniach dróg,
 - f) na terenie wskazano orientacyjną lokalizację ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1726 leżącej poza granicami planu;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12-U/UP** o powierzchni 3,09 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy usług publicznych:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w obiektach usługowych, z zastrzeżeniem, że na cele mieszkaniowe można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku i jednocześnie nie więcej niż 150m² powierzchni użytkowej na terenie działki, oraz za wyjątkiem parterów budynków,
 - c) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,
 - d) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem stacji paliw i parkingów dla samochodów ciężarowych;
 - f) wyklucza się lokalizację funkcji usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6m od linii rozgraniczającej dróg 24-KDL, 29-KDD,
 - 20m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1726 leżącej poza granicami planu,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi powiatowej nr 1726 i dróg: 24-KDL, 29-KDD;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) na terenie wyznaczono pas ograniczeń, oznaczony na rysunku planu z zakazem nasadzeń drzew i żywopłotów w celu zachowania widoczności na skrzyżowaniach dróg,
 - e) na terenie wskazano orientacyjną granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały,
 - f) na terenie wskazano orientacyjną lokalizację ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1726 leżącej poza granicami planu;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13-U/UP** o powierzchni 0,74 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy usług publicznych:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w obiektach usługowych, z zastrzeżeniem, że na cele mieszkaniowe można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku i jednocześnie nie więcej niż 150m² powierzchni użytkowej na terenie działki, oraz za wyjątkiem parterów budynków,
 - c) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,
 - d) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem stacji paliw i parkingów dla samochodów ciężarowych;
 - e) wyklucza się lokalizację funkcji usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi 28-KDD,
 - 12m od linii rozgraniczającej z terenem 18-R,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;

- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 28-KDD;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) fragment terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) teren znajduje się w strefie ograniczeń linii energetycznej WN110 kV oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.
- § 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14-MN/U** o powierzchni 0,93 ha:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,
 - c) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
 - d) wyklucza się lokalizację funkcji usług handlu w obiektach o powierzchni zabudowy powyżej 400m²;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 209,
 - 6m i 10m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 25-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: minimalnie 1000m²,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wojewódzkiej nr 209 poprzez istniejące zjazdy i drogi 24-KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) na terenie wskazano orientacyjną granicę gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15-RU** o powierzchni 5,99 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
 - b) wyklucza się hodowlę zwierząt,
 - c) wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - w liniach istniejącej zabudowy i na jej przedłużeniu do linii rozgraniczającej teren,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 15% powierzchni działki;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,3;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniej niż 60% powierzchni działki;
 - e) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków: nie więcej niż 9,00 m,
 - dla budowli rolniczych: nie więcej niż 15m;
 - f) **poziom posadzki parteru:** nie więcej niż 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski lub dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 11° do 45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenu: z drogi wojewódzkiej nr 209 poprzez istniejące zjazdy,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie znajduje się budynek rządcówki ujęty w ewidencji zabytków, podlegający ochronie konserwatorskiej, oznaczony graficznie na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 11 ust.1 uchwały;

b) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały,

c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 0%.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16-RM** o powierzchni 1,72 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

a) dopuszcza się funkcję agroturystyczną,

b) dopuszcza się uprawę zbóż,

c) dopuszcza się hodowlę ryb,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 12m od linii rozgraniczającej drogi 30-KDW,

- zgodnie z rysunkiem planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,2,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%,

e) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych – maksymalnie 9,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie 8,0 m,

f) **geometria dachu:**

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 30-50°,

- dla pozostałych budynków dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-50°;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 3000 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 30-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały,
- b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 0%.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17-R** o powierzchni 5,53 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: 100 %,
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi 30-KDW oraz przez tereny przyległe;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV i WN 110 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały,
 - c) fragment terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18-R** o powierzchni 6,84 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: 100 %,
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi 30-KDW oraz przez tereny przyległe;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV i WN 110 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19-U** o powierzchni 0,33 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z rekreacją i wypoczynkiem;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6m od linii rozgraniczającej dróg 24-KDL i 28-KDD,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,4,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniej niż 70%,
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 6,0 m do 1 kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem oranżerii na dachu jako drugiej kondygnacji;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie z dopuszczeniem oranżerii na dachu;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 28-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) na terenie zakazuje się budowy ogrodzeń;
- 6) stawka procentowa: 30%.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20-ZP** o powierzchni 1,55 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku, oczka wodne, stawy itp.;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 80%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 24-KDL i 29-KDD,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
- b) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych: straganów oraz obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami takimi jak jarmarki, koncerty itp.,
- c) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
- e) na terenie wskazano orientacyjną granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały;

5) stawka procentowa: 0%.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21-ZP** o powierzchni 0,39 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku, oczka wodne, stawy itp.,
- c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, maksymalnie do 30% powierzchni terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 29-KDD,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
- b) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych: straganów oraz obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami takimi jak jarmarki, koncerty itp.,
- c) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu,
- d) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- e) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
- f) na terenie wyznaczono pas ograniczeń, oznaczony na rysunku planu z zakazem nasadzeń drzew i żywopłotów w celu zachowania widoczności na skrzyżowaniach dróg,
- e) na terenie wskazano orientacyjną granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały,
- f) na terenie wskazano orientacyjną lokalizację ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1726 leżącej poza granicami planu;

5) stawka procentowa: 0%.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22-ZP** o powierzchni 0,14 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku, oczka wodne, stawy itp.;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 80%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 24-KDL,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu,
 - c) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23-ZP** o powierzchni 0,22 ha:

- 2) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku, oczka wodne, stawy itp.;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 80%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 24-KDL,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b) na terenie wskazano orientacyjne granice zbiornika wodnego (obszar wodno - błotny) do zachowania;
 - c) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - e) na terenie wskazano orientacyjną granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24-KDL** o powierzchni 1,93 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy L – lokalna;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
- c) dostępność: poprzez skrzyżowania i zjazdy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wzdłuż ciągu komunikacyjnego należy wykonać nasadzenie szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) wzdłuż ciągu komunikacyjnego wskazano orientacyjną lokalizację ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - e) na terenie wskazano orientacyjną granice gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25-KDD** o powierzchni 0,24 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających terenu: nie ustala się;
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w §12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26-KDD** o powierzchni 0,24 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających terenu: obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w §12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27-KDD** o powierzchni 0,24 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających terenu: obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w §12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28-KDD** o powierzchni 0,62 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających terenu: obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w §12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29-KDD** o powierzchni 0,45 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających terenu: obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w §12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wzdłuż ciągu komunikacyjnego 29-KDD należy wykonać nasadzenie szpalerów drzew, zgodnie

z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,

c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

5) stawka procentowa: 0%.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30-KDW** o powierzchni 0,23 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg klasy W – wewnętrzna;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

4) stawka procentowa: 0%.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31-KP** o powierzchni 0,19 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 5%,

b) wielkość działki: dowolna;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 29-KDD,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: dla posiadaczy kart parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu,

b) zaleca się lokalizować na terenie zieleń z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych,

d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,

c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 0%.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32-WS** o powierzchni 1,15 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych; Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,

- b) budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,
 - c) budowę mostków, kładek i pomostów,
 - d) dopuszcza się hodowlę ryb i wykorzystanie w celu uzupełnienia funkcji zabudowy zagrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu z terenów przyległych;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 1 uchwały,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33-MN/U** o powierzchni 0,69 ha:

- 2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - c) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 16%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 40-45°;
 - h) szerokość elewacji frontowej (okapowej): 11 m ± 20%;
 - i) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 6 m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 24-KDL;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy lokalizować na terenie zieleni z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów

i miejsc postojowych,

c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,

b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34-MW/U** o powierzchni 1,10 ha:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,

b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i wyłącznie w parterach budynków,

c) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji,

d) wyklucza się wolnostojącą zabudowę usługową, garażową i gospodarczą oraz zespoły takiej zabudowy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;

e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie;

h) **szerokość dłuższej elewacji budynku** minimalna 30m, maksymalna 47m;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000m²,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 24-KDL;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych

i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,

c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

7) stawka procentowa: 30%.

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

§ 55. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze 4,3204 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III. W związku z tym, że grunty te są położone w granicach administracyjnych miasta Bytów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych grunty te nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

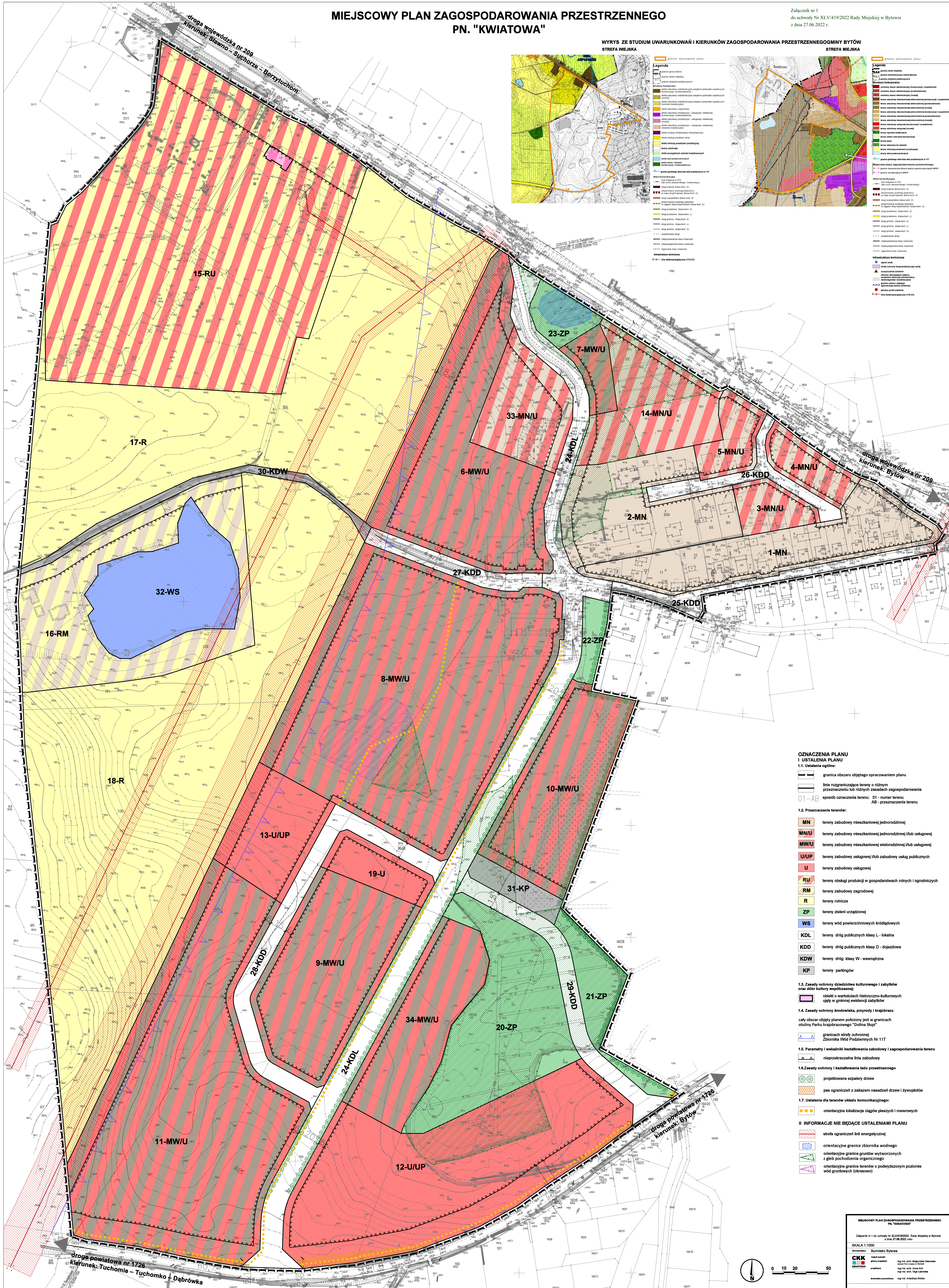
§ 56. Wykonanie uchwały powierza się burmistrzowi Bytowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Bytowie

Jan Treder

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLV/419/2022 Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 27.06.2022 r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLV/419/2022
Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 27.06.2022r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kwiatowa”

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kwiatowa” został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Bytowie w dniach od 03.01.2022 r. do 25.01.2022 r. i ponownie w dniach 05.05.2022 r. do 26.05.2022 r. W dniu 21.01.2022 r. i 26.05.2022 r. odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w przedmiotowym projekcie planu rozwiązaniami.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 10.02.2022 r. wpłynęły 33 uwagi zawarte w 9 pismach, z których jedno pismo dotyczyło braku uwag. 17 uwag zostało uwzględnionych a 16 zostało nie uwzględnionych. W wyniku uwzględnienia części uwag, do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, który nałożyły konieczność ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie ponownego wyłożenia do 09.06.2022 r. wpłynęło 9 uwag zawartych w 4 pismach, z których jedno pismo dotyczyło braku uwag. 2 uwagi zostały uwzględnione a 7 zostało nie uwzględnionych.

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH

I wyłożenie

1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.02.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

Uwaga o treści:

Proszę o uwzględnienie w polityce przestrzennej Gminy Bytów konieczności poprawy retencyjności naszego miasta i Gminy oraz konieczności kompleksowej walki z suszą wg naukowo sprawdzonego schematu i postulowanego schematu „miasto-gąbka”.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego został zawarty szereg zapisów mających na celu prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej, a mianowicie:

- a) wyznaczone są duże powierzchnie terenów zieleni urządzonej (2,3ha) z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 60-80%
- b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustalono powierzchnie biologicznie czynną na poziomie 30-70 % (w zależności od terenu),
- c) zgodnie z §9 ust. 13 „Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych o charakterze krajobrazowym lub zbierającym wody deszczowe...”,
- d) zgodnie z §18 ust. 2 pkt 3 ”...zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poz.”.

Projekt planu miejscowego dotyczy fragmentu miasta o powierzchni ok. 52ha, w związku z tym nie może zawierać zapisów dotyczących całego miasta czy gminy. Nie jest też rolą planu miejscowego określenie polityki dla całej Gminy w zakresie poprawy retencyjności i walki z suszą.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.02.2022 r. dotyczyła obszaru planu.Uwaga o treści:

proszę o dopuszczenie niwelacji działek do wysokości 2 metrów, jeżeli niwelacja ma na celu poprawę stosunków wodnych lub środowiskowych na działce (np. przez zwiększenie jej retencyjności).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi. Ze względu na strefę ochroną przyrody i krajobrazu oraz zabezpieczeniem przed zagrożeniem wynikającym z działalności człowieka nie dopuszcza się degradacji terenów poprzez ich niwelację. Dodatkowo zmiana rzeźby terenu ustalana dowolnie wpłynęłaby negatywnie na odbiór sylwety miasta.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**3) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.**Uwaga o treści:

Proponuje się ujednolicenie szerokości obszaru 24-KDL do wartości 15m, poprzez obustronne zmniejszenie po 2,5 m szerokości terenu 24-KDL w południowej części, gdzie wpisano 20 m.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

W liniach rozgraniczających drogi 24-KDL przewidziany jest dwustronny ciąg pieszy i rowerowy (minimalny parametr ciągu to około 4m), pasy zieleni itp. Ponadto wskazana szerokość drogi jest niezbędna z uwagi na zróżnicowane ukształtowanie terenu którego prawdopodobnie duża część zostanie przeznaczona na rowy i skarpy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**4) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.**Uwaga o treści:

Proponuje się zmniejszenie szerokości obszaru 28-KDD z 15 m na 12 m.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

W liniach rozgraniczających drogi 28-KDD będą znajdować się wszystkie elementy infrastruktury technicznej. Ustalona szerokość pozwoli na realizację ciągów komunikacyjnych wyposażonych w chodniki i ścieżki rowerowe po obu stronach jezdni. Jest to niezbędne do właściwej obsługi terenów mieszkaniowych i usługowych wyznaczonych w projekcie planu. Ponadto wskazana szerokość drogi jest niezbędna z uwagi na zróżnicowane ukształtowanie terenu którego prawdopodobnie duża część zostanie przeznaczona na rowy i skarpy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**5) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.**Uwaga o treści:

Proponuje się zmniejszenie szerokości obszaru 29-KDD z 15 m na 12 m.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

W liniach rozgraniczających drogi 29-KDD będą znajdować się wszystkie elementy infrastruktury technicznej. Ustalona szerokość pozwoli na realizację ciągów komunikacyjnych wyposażonych w chodniki i ścieżki rowerowe po obu stronach jezdni. Jest to niezbędne do właściwej obsługi terenów mieszkaniowych i usługowych wyznaczonych w projekcie planu. Ponadto wskazana szerokość drogi jest niezbędna z uwagi na zróżnicowane ukształtowanie terenu którego prawdopodobnie duża część zostanie przeznaczona na rowy i skarpy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

6) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.

Uwaga o treści:

Propozycja zmiany do MPZP: ustalenie wysokości zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8-MW/U: maksymalnie 16,5 m do 5 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Przed przystąpieniem do projektowania ustaleń planu miejscowego przeprowadzono analizę architektoniczno – krajobrazową uwzględniającą bardzo duże zróżnicowanie wysokościowe terenu. Na jej podstawie wprowadzono w projekcie planu ustalenia wysokości planowanej zabudowy w taki sposób, aby nie stanowiła ona niekorzystnej dominanty w sylwecie miasta. Ponadto obszar planu miejscowego jest położony na skraju miasta, na granicy z obszarami wiejskimi – rolnymi, co determinuje wprowadzenie dla terenów inwestycyjnych parametrów o niższej wysokości i intensywności zabudowy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

7) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.

Uwaga o treści:

Propozycja zmian do MPZP: ustalenie wysokości zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9-MW/U: maksymalnie 16,5 m do 5 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Przed przystąpieniem do projektowania ustaleń planu miejscowego przeprowadzono analizę architektoniczno – krajobrazową uwzględniającą bardzo duże zróżnicowanie wysokościowe terenu. Na jej podstawie wprowadzono w projekcie planu ustalenia wysokości planowanej zabudowy w taki sposób, aby nie stanowiła ona niekorzystnej dominanty w sylwecie miasta. Ponadto obszar planu miejscowego jest położony na skraju miasta, na granicy z obszarami wiejskimi – rolnymi, co determinuje wprowadzenie dla terenów inwestycyjnych parametrów o niższej wysokości i intensywności zabudowy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

8) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.

Uwaga o treści:

Propozycja zmian do MPZP:

- zwiększenie powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11-MW/U do powierzchni 4,39 ha;
- wysokość zabudowy: maksymalnie 16,5 m do 5 kondygnacji;

- wskaźnik intensywności zabudowy minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Przed przystąpieniem do projektowania ustaleń planu miejscowego przeprowadzono analizę architektoniczno – krajobrazową uwzględniającą bardzo duże zróżnicowanie wysokościowe terenu. Na jej podstawie wprowadzono w projekcie planu ustalenia wysokości planowanej zabudowy w taki sposób, aby nie stanowiła ona niekorzystnej dominaty w sylwecie miasta. Ponadto obszar planu miejscowego jest położony na skraju miasta, na granicy z obszarami wiejskimi – rolnymi, co determinuje wprowadzenie dla terenów inwestycyjnych parametrów o niższej wysokości i intensywności zabudowy.

Powierzchnia terenu 11-MW/U nie ulegnie zmianie ponieważ droga 28-KDD w projekcie planu zachowuje szerokość 15 metrów. W liniach rozgraniczających drogi będą znajdować się wszystkie elementy infrastruktury technicznej. Ponadto wskazana szerokość drogi jest niezbędna z uwagi na zróżnicowane ukształtowanie terenu którego prawdopodobnie duża część zostanie przeznaczona na rowy i skarpy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

9) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.

Uwaga o treści:

Propozycja zmiany do MPZP:

- ustalenie wysokości zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12-U/UP minimalnie 8,0 m maksymalnie 14,0 m;
- zmiana powierzchni terenu 12-U/UP w związku z propozycją zmiany w zakresie przebiegu dróg wewnętrznych 29-KDD i 24-KDL.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Przed przystąpieniem do projektowania ustaleń planu miejscowego przeprowadzono analizę architektoniczno – krajobrazową uwzględniającą bardzo duże zróżnicowanie wysokościowe terenu. Na jej podstawie wprowadzono w projekcie planu ustalenia wysokości planowanej zabudowy w taki sposób, aby nie stanowiła ona niekorzystnej dominaty w sylwecie miasta. Ponadto obszar planu miejscowego jest położony na skraju miasta, na granicy z obszarami wiejskimi – rolnymi, co determinuje wprowadzenie dla terenów inwestycyjnych parametrów o niższej wysokości i intensywności zabudowy. Powierzchnia terenu 12-U/UP nie ulegnie zmniejszeniu w wyniku korekty przebiegu drogi 29-KDD, natomiast droga 24-KDL zachowuje swój dotychczasowy przebieg.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

10) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działek nr 43/33, 46/34, 46/53, 46/54 obręb sto cztery w Bytowie oraz 1/15 i 1/30 obręb Świątkowo i obszaru planu.

Uwaga o treści:

Propozycja zmian do MPZP dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19-ZP/U:

- wysokość zabudowy: minimalnie 6,0m do 10 m;
- wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,0 a maksymalnie 0,9;
- powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Przed przystąpieniem do projektowania ustaleń planu miejscowego przeprowadzono analizę architektoniczno – krajobrazową uwzględniającą bardzo duże zróżnicowanie wysokościowe terenu. Na jej podstawie wprowadzono w projekcie planu ustalenia wysokości planowanej zabudowy w taki sposób, aby nie stanowiła ona niekorzystnej dominaty w sylwecie miasta. Ponadto obszar planu miejscowego jest położony na skraju miasta, na granicy

z obszarami wiejskimi – rolnymi, co determinuje wprowadzenie dla terenów inwestycyjnych parametrów o niższej wysokości i intensywności zabudowy. Przyjęte dla terenu 19-ZP/U parametry miały na celu stworzenie przestrzeni, w której zabudowa usługowa będzie wkomponowana w zieleń urządzonej. Za takim ustaleniem przemawia lokalizacja terenu pomiędzy terenem zieleni urządzonej 20-ZP a terenem zabudowy usługowej i/lub zabudowy usług publicznych 13-U/UP.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

11) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działki nr 3/8 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Kwestionuję ustalenie polegające na przeznaczeniu znacznej części mojej nieruchomości na funkcję ZP, co wyklucza zabudowę na tym obszarze. Wnioskuje o wprowadzenie na całym obszarze mojej działki jednolitego ustalenia MW/U lub MW, co jest zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które ustala w całości przedmiotowy obszar jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (rozwój)”. W przypadku nieuwzględnienia w całości uwagi nr 1 wnoszę o chociaż częściowe powiększenie obszaru przeznaczonego na MW/U.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

Wyznaczenie na części działki 3/8 terenu 23-ZP ma na celu zorganizowanie w tym miejscu zieleni o charakterze publicznym oraz umożliwienie wykorzystania występującego tam zagłębienia i podmokłości jako zbiornika retencyjnego. Ustalenie planu chroni też ten teren przed zmianą stosunków wodnych – zasypaniem podmokłości przez właściciela.

Zgodnie z zapisami studium: „wydzielone w studium granice poszczególnych terenów o konkretnej funkcji oraz ich oznaczenie należy traktować jako orientacyjne, co oznacza, że ich granice mogą być weryfikowane w oparciu o konkretne zamierzenia inwestycyjne oraz z uwzględnieniem aktualnych podziałów geodezyjnych, stanu prawnego gruntów czy lokalnych uwarunkowań przyrodniczo – przestrzennych”, dlatego też, w oparciu o lokalne uwarunkowania przyrodnicze, oznaczono ten teren jako zieleń i jest to zgodne ze „studium”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

12) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działki nr 3/8 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Kwestionuję ustalenie polegające na ustanowieniu wysokości zabudowy jako maksymalnie 12 m. Wnioskuje o umożliwienia zwiększenia zabudowy do wysokości 16,5 m oraz dopuszczenie 5 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

W sąsiedztwie terenu 7-MW/U dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Jest to przestrzeń urbanistyczna, w której nie występuje zabudowa przekraczająca wysokość 12 m. Dla terenu 7-MW/U, z uwagi na jego położenie, ustalono parametry zabudowy parametry harmonizujące z zabudową mieszkaniową realizowaną po przeciwnej stronie drogi 24-KDL jak również nieodbiegające od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w sąsiedztwie. Ustalona dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu miejscowego maksymalna wysokość wynosi 9 m. Podwyższenie dla terenu 7-MW/U wysokości zabudowy z 12m do 16,5m spowodowałoby znaczną, niekorzystną dysharmonię w krajobrazie.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

13) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działki nr 3/8 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Kwestionuję ustalenie polegające na ustanowieniu kształtu dachów wyłącznie jako dachy dwuspadowe.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

W sąsiedztwie terenu 7-MW/U dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dachami spadzistymi. Po przeciwnej stronie drogi 23-KDL w trakcie realizacji jest osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachami dwuspadowymi. Biorąc pod uwagę sąsiednią zabudowę, ustalono dla terenu 7-MW/U parametry dachów harmonizujących z otoczeniem, czyli dachy dwuspadowe.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**14) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.02.2022 r. dotyczyła działki nr 3/8 obręb sto cztery w Bytowie.**Uwaga o treści:

Kwestionuję ustalenie polegające na ustanowieniu wskaźnika powierzchni zabudowy maksymalnie 16%, przy jednoczesnym ustaleniu maksymalnej szerokości elewacji frontowej jako 11,00 m +/- 20%. Wnoszę o umożliwienie zabudowy na pełnym obszarze wyznaczonym przez zaproponowane linie zabudowy, a także wnoszę o dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,16-1,2.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.**Wyjaśnienie: po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga w zakresie zwiększenia intensywności zabudowy do 1,2 na terenie 7-MW/U, która została uwzględniona.**Uzasadnienie:

Teren położony w sąsiedztwie nowopowstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W celu kontynuacji urbanistycznej ustalono parametry harmonizujące z zabudową sąsiednią.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**15) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.02.2022 r. dotyczyła działek nr 5/1, 9/25, 9/26 obręb sto cztery w Bytowie.**Uwaga o treści:

Proszę o zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jedno/**wielorodzinnej** i/lub usługowej

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów uchwalonym przez Radę Miejską w Bytowie. Tereny wskazane w uwadze są wyznaczone w studium jako tereny przekształceń na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz kontynuację i uzupełnianie tej zabudowy. Teren położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, zabudowa wielorodzinna odbiega od charakteru sąsiedniej zabudowy oraz jest sprzeczna z zapisami studium.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**16) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.02.2022 r. dotyczyła działek nr 4/2 i 3/2 obręb sto cztery w Bytowie.**Uwaga o treści:

Proszę o zmianę następujących zapisów, które w obecnej formie uniemożliwiają mi realizację planów zabudowy w/w działki:

- przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-produkcyjna z możliwością funkcji mieszkalnej (również każdej z osobna)
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 65%
 - wysokość zabudowy max do 12m
 - powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%.
- Moim celem jest stworzenie w przyszłości estetycznej i trwałej zabudowy w tej części miasta.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów uchwalonym przez Radę Miejską w Bytowie. Tereny wskazane w uwarunkowaniach są wyznaczone w studium jako tereny przekształceń na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednakże przed przystąpieniem do projektowania sporządzono analizę urbanistyczną, na podstawie której zostały wskazane tereny predysponowane dla funkcji usługowej ze względu na dogodną lokalizację przy drodze wojewódzkiej. Teren położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, dlatego dostosowano parametry i wskaźniki zabudowy do otoczenia, a proponowaną funkcję dostosowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa produkcyjna przede wszystkim będzie stanowić uciążliwość dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Będzie też sprzeczna z zapisami studium.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

II Wyłożenie

17) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 03.06.2022 r. dotyczyła działki nr 46/29 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Zgłasza się uwagę dot. zapisu dla terenu oznaczonego w MPZP jako 8-MW/U, §28. *Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8-MW/U o powierzchni 4,59 ha pkt. 2) ppkt. h) szerokość dłuższej elewacji budynku: minimalna 30m, maksymalna 47m.*

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY 1 z dnia 12 kwietnia 2002r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 12. [Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną] 1. Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy; 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

W związku z takim zapisem na w/w działce nie będzie możliwe zaprojektowanie oraz wybudowanie budynku. Jeżeli weźmiemy pod uwagę fakt, że zachowamy odległości podane w warunkach technicznych, to dłuższy bok szerokości elewacji od strony południowej wyniesie maksymalnie 32,97m, natomiast jeżeli przyjmiemy krótszy bok budynku jako chociażby minimalny 6m (to i tak jest mało patrząc na projekty budynków mieszkalnych wielorodzinnych), to dłuższy bok budynku od strony północnej (frontowej) wyniesie 29,07m, co będzie już niezgodne z zapisami Miejscowego Planu (załącznik nr 1). Proszę o zmianę zapisu §28 pkt. 2) ppkt. h), że np. nie dotyczy to działki nr 46/29 lub o dodatkowy podpunkt uwzględniający tę uwagę. Proponuję zapis o szerokości elewacji frontowej od 15m (w załączniku nr 2 przedstawiłem przykładowy układ budynku przy takiej szerokości elewacji). Jeżeli poprzedni zapis zostanie zachowany, będzie to absolutnie niemożliwe aby w rozsądny sposób móc zaprojektować tam budynek, a co za tym idzie, nieruchomość ta straci na wartości.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

Przyjęty w projekcie planu parametr w zakresie szerokości dłuższej elewacji budynku pozwoli na realizację spójnej i uporządkowanej zabudowy. Projekt planu miejscowego nie określa sytuowania budynku w stosunku do stron świata. W projekcie planu wprowadzono jedynie ograniczenie sytuowania nowoprojektowanych budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi 24-KDL dla których ustala się usytuowanie budynków dłuższą elewacją równoległą do drogi 24-KDL z tolerancją odchylenia

do 10%. Działka 46/29 leży w odległości większej niż 49m od drogi 24-KDL, zapis zatem nie ma zastosowania. Przy usytuowaniu dłuższej elewacji budynku jako wschodniej/zachodniej warunek uzyskania szerokości dłuższej elewacji budynku minimalnie jako 30m zostanie spełniony. Jednakże w celu umożliwienia racjonalnego wykorzystania parametrów zabudowy działki oraz doprecyzowania nakazu, który mógłby nadmiernie ograniczać możliwość zabudowy sąsiadujących działek, zmienia się zapis w §9 ust. 14 „W celu zachowania komfortu aerosanitarnego oraz przewietrzania obszarów zurbanizowanych należy sytuować budynki wielorodzinne z zachowaniem minimalnych odstępów 1,5 krotności wysokości” na: „W celu zachowania komfortu aerosanitarnego oraz przewietrzania obszarów zurbanizowanych, budynki wielorodzinne w *granicach jednego zamierzenia inwestycyjnego* należy sytuować z zachowaniem minimalnych odstępów min. 1,5 krotności wysokości wyższego budynku.”

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

18) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.06.2022 r. dotyczyła działki nr 4/2 i 3/2 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Proszę o uwzględnienie następujących zmian:

- Wskaźnik zabudowy maksymalnie do 50% (jak było pierwotnie).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

Teren położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, dlatego dostosowano parametry i wskaźniki zabudowy do otoczenia. Ustalony w poprzedniej wersji projektu planu wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% dotyczył wyłącznie zabudowy usługowej, którą w wyniku złożonej uwagi zmieniono na funkcję z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do której dopasowano parametry i wskaźniki zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

19) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.06.2022 r. dotyczyła działki nr 4/2 i 3/2 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Proszę o uwzględnienie następujących zmian:

- Dopuszczenie również dachów płaskich (występują w sąsiedztwie).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

W sąsiedztwie terenu 14-MN/U dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dachami spadzistymi. Po przeciwnej stronie drogi 24-KDL w trakcie realizacji jest osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachami dwuspadowymi. Biorąc pod uwagę sąsiednią zabudowę, ustalono dla terenu 14-MN/U parametry dachów harmonizujących z otoczeniem, czyli dachy dwuspadowe.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

20) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.06.2022 r. dotyczyła działki nr 4/2 i 3/2 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Proszę o uwzględnienie następujących zmian:

- Dopuszczenie maksymalnej wysokości 12m.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

Ustalona dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej w projekcie planu miejscowego maksymalna wysokość wynosi 9,0 m. Podwyższenie dla terenu 14-MN/U wysokości zabudowy z 9,0 m do 12,0 m spowodowałoby znaczną, niekorzystną dysharmonię w krajobrazie od strony drogi wojewódzkiej w pierwszej linii zabudowy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**21) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.06.2022 r. dotyczyła działki nr 4/2 i 3/2 obręb sto cztery w Bytowie.**Uwaga o treści:

Proszę o uwzględnienie następujących zmian:

-Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej przynajmniej na części działki (graniczy z działką o takiej funkcji (działka 3/8).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów uchwalonym przez Radę Miejską w Bytowie. Tereny wskazane w uwadze są wyznaczone w studium jako tereny przekształceń na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przed przystąpieniem do projektowania sporządzono analizę urbanistyczną, na podstawie której zostały wskazane tereny predysponowane również dla funkcji usługowej ze względu na dogodną lokalizację przy drodze wojewódzkiej. Teren położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, dlatego dostosowano parametry i wskaźniki zabudowy do otoczenia, a proponowaną funkcję dostosowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**22) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.06.2022 r. dotyczyła działki nr 3/8 obręb sto cztery w Bytowie.**Uwaga o treści:

Kwestionuję ustalenie polegające na przeznaczeniu znacznej części mojej nieruchomości na funkcję ZP, co wyklucza zabudowę na tym obszarze. Wnioskuje o wprowadzenie na całym obszarze mojej działki jednolitego ustalenia MW/U lub MW, co jest zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które ustala w całości przedmiotowy obszar jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (rozwój)”.
Jeśli teren działki dz.3/8 nie zostanie w całości przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną to proszę o wprowadzenie do planu zapisów, które jednoznacznie ustalą, że plan miejscowy przeznacza teren 23-ZP na realizację celów publicznych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art.10 ust. 2 pkt 6 wyraźnie wskazuje, że jeśli w obszarze planu mają być realizowane cele publiczne o znaczeniu lokalnym to musi być to ustalone w planie. Teren 23-ZP wg ustaleń planu jest zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 815): • Art. 6 pkt 4 — terenem pod budowę oraz utrzymywanie, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, • Art. 6 pkt 9c —terenem służącym wydzielaniu gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki. Brak zapisów w planie wskazujących, które tereny służą realizacji celów publicznych (a jest ich więcej niż tylko ten park) jest błędem formalnym.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.Uzasadnienie:

Ustalenia planu zgodnie z §12 ust. 1. jednoznacznie określają, iż wszystkie tereny ZP – zieleni urządzonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na przestrzenie publiczne. Na gminie spoczywa obowiązek wykupu tych terenów jeśli nie są w jej własności.

Na terenie 23-ZP zostanie zorganizowana zieleń o charakterze publicznym oraz umożliwienie wykorzystania występującego tam zagłębienia i podmokłości jako zbiornika retencyjnego. Ustalenie planu chroni też ten teren przed zmianą stosunków wodnych – zasypaniem podmokłości przez właściciela. Zgodnie z zapisami studium: „wydzielone w studium granice poszczególnych terenów o konkretnej funkcji oraz ich oznaczenie należy traktować jako orientacyjne, co oznacza, że ich granice mogą być weryfikowane w oparciu o konkretne zamierzenia inwestycyjne oraz z uwzględnieniem aktualnych podziałów geodezyjnych, stanu prawnego gruntów czy lokalnych uwarunkowań przyrodniczo – przestrzennych”, dlatego też, w oparciu o lokalne uwarunkowania przyrodnicze, oznaczono ten teren jako zieleń i jest to zgodne ze „studium”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

23) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.06.2022 r. dotyczyła działki nr 3/8 obręb sto cztery w Bytowie.

Uwaga o treści:

Jeśli teren działki 3/8 nie zostanie w całości przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną to proszę o wprowadzenie do planu następującego zapisu: „Dopuszcza się bilansowanie wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu, w tym powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, dla terenu 7-MW/U łącznie z terenem 23-ZP” lub innego podobnie brzmiącego umożliwiającego bilansowanie wskaźników wymaganych dla zabudowy wielorodzinnej z uwzględnieniem całej powierzchni działki 3/8.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa.

Uzasadnienie:

W związku z przeznaczeniem w planie terenu 23-ZP na funkcję zieleni urządzonej o przeznaczeniu publicznym zbilansowanie tych odrębnych własności będzie niemożliwe.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLV/419/2022
Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 27.06.2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

W granicach planu, w części już zabudowanej występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz gazowa. Część terenu objętego planem posiada dostęp do ww. sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu. Na terenie objętym planem przewiduje się również wydzielenie oraz budowę nowych dróg publicznych: lokalnej i dojazdowych. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miejska w Bytowie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

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

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu przewiduje się realizację nowych dróg: 24-KDL, 26-KDD, 27-KDD, 28-KDD i 29-KDD.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę. Odprowadzanie ścieków innych niż bytowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/419/2022

Rady Miejskiej w Bytowie

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę