UCHWAŁA NR XXVI/335/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 20 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713), Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/275/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami: Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. oraz Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

1) granice obszaru objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XXV/275/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo;
2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
3) łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 70,5 ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu,
2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów,
3) ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów, na które podzielony został obszar planu; każda karta terenu wyróżniona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu,
2) symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:

a) kolejnego numeru terenu;

b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

1) ustalenia:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

e) granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m^3 – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki;

2) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,

b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;

3) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu oraz drobne usługi i obiekty handlowe o gabarytach typu „kiosk” zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków:

a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,

b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),

c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone;

5) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce; dla takich elementów budynku jak np.: zadaszone wejścia, lukarny oraz dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp…) - kształt dachu dowolny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

6) istniejące budynki, których gabaryty, kształt dachu bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi;

7) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w całym obszarze wprowadza się obowiązek:

a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;

b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;

d) ograniczenia makroniwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynku oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej, w tym dróg i ciągów pieszo-jezdnych;

2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) ograniczenie makroniwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynku oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej, w tym dróg, ciągów pieszo-jezdnych i przejść pieszych;

5) na obszarze planu ustala się obowiązek:

a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;

b) zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

c) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

1) w granicach planu zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, roboty budowlane naruszające strukturę gruntu oraz inne roboty ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) na terenie planu znajduje się część obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu: część zespołu dwanej papierni i kanału rzeki Słupiny (obecnie Mała Słupina); w skład zespołu wchodzą obiekty: budynek młyna z zespołem turbiny Francis'a i urządzeniami nawadniającymi, budynek dawnego dzierżawcy-papiernika oraz kanał rzeki Słupiny (obecnie Kanał Młyński) wraz z urządzeniami i budowlami wodnymi (w granicach obszaru objętego planem znajduje się upust) - zamierzenia budowlane,

roboty budowlane, podziały nieruchomości oraz adaptacje, konserwacje, restauracje podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; obszar zespołu objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje:

a) ścisłej ochronie konserwatorskiej podlega historyczny zespół zabudowy i pojedyncze obiekty wymienione w decyzji wpisującej do rejestru zabytków, obowiązuje nakaz zachowania ww. obszaru wraz z obiektami;

b) ochronie podlega historyczny układ zespołu zabudowy, rozplanowanie zabudowy względem ulicy i naturalnych barier;

c) ochronie podlega historyczne ukształtowanie terenu zespołu, zieleń komponowana (pojedyncze drzewa lub skupiska drzew cenne krajobrazowo z wyłączeniem pomników przyrody), historyczne elementy – nawierzchnia; obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu, w tym makroniwelacji (nie dotyczy terenu dróg);

d) lokalizowanie zabudowy w miejscach historycznie uwarunkowanych (dopuszczalna lokalizacja zabudowy w miejscu historycznie występującej lub w przypadku dekapitalizacji obiektu jako przywrócenie kompozycji zespołu zabudowy);

3) na obszarze planu znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

a) budynek młyna z zespołem turbiny Francis'a i urządzeniami nawadniającymi, obiekt wpisany do rejestru zabytków,

b) budynek mieszkalny dawnego dzierżawcy-papiernika, obiekt wpisany do rejestru zabytków,

c) kanał rzeki Małej Słupiny wraz z urządzeniami i budowlami wodnymi (upust), obiekt wpisany do rejestru zabytków,

d) budynek gospodarczy (ul.Parkowa 7),

e) budynek mieszkalny (ul.Parkowa 1),

f) część zespołu dawnej papierni i kanału rzeki Słupiny, obiekt wpisany do rejestru zabytków,

4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 obowiązuje:

a) dla budynków wymienionych w pkt 3 lit. d i e obowiązuje ochrona w zakresie: historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (tj. artykulacji pionowej i poziomej oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), historycznego detalu architektonicznego (w tym także wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki; zakaz realizacji dodatkowych lukarn i balkonów (poza występującymi w historycznej formie); zakaz rozbudowy oraz zakaz stosowania ocieplenia zewnętrznego budynków o historycznym licu ceglanym;

b) dla zespołu wymienionego w pkt 3 lit. f obowiązuje: ochrona podlega historycznie powiązana przestrzennie grupa budynków, ich lokalizacja, rozmieszczenie względem siebie wraz z terenami historycznie niezabudowanymi oraz ukształtowanie terenu;

c) procesy budowlane dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w lit. a należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) dla krzyży przydrożnych i kapliczek o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona historycznej lokalizacji; dopuszcza się zmianę lokalizacji w odległości do 5 metrów w stosunku lokalizacji pierwotnej oznaczonej na rysunku planu;

6) dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona w zakresie tradycyjnej bryły, kształtu dachu, wystroju elewacji; nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn), dopuszcza się okna połaciowe.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych;

2) na terenach stanowiących przestrzeń publiczną obowiązuje: nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, słupki itd.;

3) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez lokalizowanie latarni, ławek, kiosków oraz znaków drogowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

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

1) w planie wskazano pomniki przyrody - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:

2) w planie wskazano strefy ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują przepisy odrębne;

3) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, zabudowę zagrodową RM – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

4) obszar planu od strony południowej graniczy z terenami kolejowymi; obowiązują przepisy odrębne, w tym ograniczenia dla zabudowy w strefie 10 m od granicy terenów kolejowych i 20 m od osi skrajnego toru;

5) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;

6) w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji Gdańsk;

7) w planie wskazano granicę strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn” - obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;

8) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska - obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;

9) w obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

10) w obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów MN - 800 m^2,

b) dla terenów MNU – 1000 m^2,

c) dla terenów U – 400 m^2,

d) dla pozostałych terenów – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o.

2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,

3) w celu regulacji działek drogowych.

4. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów.

5. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

6. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem.

7. Podziały terenów rolnych, leśnych, wód powierzchniowych oraz podziałów zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

   a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica Mickiewicza;

   b) na obszarze planu przewiduje się realizację układu dróg publicznych klasy lokalnej oraz dojazdowej, w tym połączenia z terenami zabudowy położonymi poza granicami planu;

2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:

   a) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych określono w kartach terenu w ustaleniach szczegółowych,

   b) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na własnej działce,

   c) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu, oraz miejsce na podjeździe do garażu,

3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:

   a) woda - z sieci wodociągowej;

   b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;

   c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się wywarzanie energii elektrycznej przy wykorzystaniu energetyki wodnej, dopuszcza się możliwość budowy transformatorowej 15/0,4 kV z przyłączem kablowym na odbiór wytworzonej energii elektrycznej z elektrowni wodnej; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW;

   d) ścieki bytowe i komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;

   e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

      - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,

      - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;

   f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;

g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, dopuszcza się kominki;

h) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

i) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania;

4) dodatkowe ustalenia:

a) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad:

- o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach ,

- dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych;

c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej służące do doprowadzenia i odprowadzenia wód powierzchniowych dla potrzeb energetyki wodnej;.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu;

2) dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów rolniczych do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie;

3) na czas budowy dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zaplecza budowy, które mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub przy granicy z drogą lub dojazdem niezależnie od ustalonej linii zabudowy.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Karta terenu: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN**;

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy wolno stojącej – 0,7, dla zabudowy bliźniaczej – 0,8;

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%;

e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º,

g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,

h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od dróg KDD lub KDW, lub ciągów pieszo-jezdnych KDX, lub dojazdów,

b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

- wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;

9) stawka procentowa - 30 %.

2. Karta terenu: **5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN**;

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%;

e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º,

g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,

h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenów 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6;

c) na terenie 13.MN znajduje się kapliczka o wartościach kulturowych, na terenie 16.MN znajduje się krzyż o wartościach kulturowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 5;

5) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn";

c) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od dróg KDL, KDD lub KDW, lub ciągów pieszo-jezdnych KDX, lub dojazdów,

b) w przypadku podziału na 5 i więcej działek budowlanych należy urządzić dojazd o minimalnej szerokości 8 m oraz plac do zawracania na końcu dojazdu o wymiarach min.12,5 x 12,5m lub zapewnić wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania;

c) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

- wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;

9) stawka procentowa - 30 %.

3. Karta terenu: **27.MN**;

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8, dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy bliźniaczej – 40%;

e) wysokość zabudowy: do 12 m do kondygnacji nadziemnych;

f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º,

g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,

h) dopuszcza się jednolite lukarny o dachach dowolnych, maksymalna długość lukarny – 3 m,

i) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDL lub drogi wewnętrznej lub dojazdów,

b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

- wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;

9) stawka procentowa - 30 %.

4. Karta terenu: **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; istniejącą działalność na terenie 7.MNU uznaje się za zgodną planem;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostałych terenów maksymalnie 40%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%;

e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º;

g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,

h) kształt dachu dla terenu 3.MNU: w przypadku dachów innych niż dach głównej bryły budynku: dachy dwuspadowe lub jednospadowe w nawiązaniu do kształtu dachu głównej bryły budynku;

i) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren 3.MNU znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tj. w granicach zespołu papierni i kanału rzeki Małej Słupiny z zespołami urządzeń wodnych wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2;

b) na terenie 3.MNU znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 3 i 4;

c) część terenu 3.MNU leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

5) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej i mieszkalno usługowej wolno stojącej – 600 m^2, minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej i mieszkalno usługowe bliźniaczej oraz w zabudowie usługowej - 400 m^2; dla terenu 3.MNU nie określa się;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) na terenie 3.MNU znajduje się pomnik przyrody;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

c) tereny 3.MNU, 9MNU leży w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

d) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDL lub KDD, lub od drogi KDW,

b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- budynki usługowe - 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,

- budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek,

- wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;

9) stawka procentowa - 30 %.

5. Karta terenu: **1.RM;**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa - obejmująca siedlisko rolnicze, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, lub w gospodarstwach leśnych; dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 40 %,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %,

e) wysokość zabudowy: do 12 m,

f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0;

g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,

h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6;

5) zasady podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

b) teren częściowo leży w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

c) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDD lub od dróg położonych poza granicami planu;

9) stawka procentowa - 30 %.

6. Karta terenu: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację dojazdów i przejść pieszych,

b) dopuszcza się zadrzewienia,

c) dopuszcza się urządzanie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i deszczowych,

d) dopuszcza się place zabaw, terenowe urządzenia turystyczne i rekreacyjne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren 3.ZP i fragment terenu 5.ZP znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tj. w granicach zespołu papierni i kanału rzeki Małej Słupiny z zespołami urządzeń wodnych wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2 oraz obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz lokalizacji parkingów i zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych usługowo-handlowych; dopuszcza się nawierzchnie mineralne i naturalne;

b) część terenu 3.ZP i fragment terenu 5.ZP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDL lub KDD, lub KDW,

b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: nie określa się;

9) stawka procentowa - 0 %.

7. Karta terenu: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R;**

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się dojazdy i drogi polne,

b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny 9.R, 12.R oraz w części terenów 7.R, 8.R, 10.R znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tj. w granicach zespołu papierni i kanału rzeki Małej Słupiny z zespołami urządzeń wodnych wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2 oraz obowiązuje zakaz zabudowy;

b) teren 12.R leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, oraz częściowo teren 5.R leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDL lub KDD, lub KDW lub dojazdów,

b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: nie określa się;

9) stawka procentowa - 0 %.

8. Karta terenu: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL;**

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się dojazdy i drogi leśne,

b) dopuszcza się urządzenia turystyczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren 4.ZL i części terenów 2.ZL, 3.ZL znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tj. w granicach zespołu papierni i kanału rzeki Małej Słupiny z zespołami urządzeń wodnych wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2 oraz obowiązuje zakaz zabudowy;

b) część terenu 4.ZL leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

b) na terenie 3.ZL i 4.ZL znajduje się pomnik przyrody;

c) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDL lub KDD, lub KDW, lub dojazdów,

8) stawka procentowa - 0 %.

9. Karta terenu: **1.Km, 2.Km, 3.Km;**

1) przeznaczenie terenu: tereny kanału młyńskiego.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się dojazdy,

b) dopuszcza się urządzenia turystyczne;

c) dopuszcza się realizację obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na terenie 1.Km i 2.Km znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 3 i 4;

b) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tj. w granicach zespołu papierni i kanału rzeki Małej Słupiny z zespołami urządzeń wodnych wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2;

5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDL lub KDD, lub KDW, lub dojazdów,

9) stawka procentowa - 0 %.

10. Karta terenu: **1.Wp, 2.Wp, 3.Wp;**

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych płynących;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady podziału nieruchomości:

a) obowiązują przepisy odrębne;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDL lub KDD, lub KDW, lub dojazdów,

8) stawka procentowa - 0 %.

11. Karta terenu: **1.K;**

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDD,

8) stawka procentowa - 0 %.

12. Karta terenu: **1.E;**

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu od drogi KDD;

8) stawka procentowa - 0 %.

13. Karta terenu: **1.KDL;**

1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy lokalnej; w części północnej poszerzenie drogi poza granicami planu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) chodniki obustronnie o szerokości minimum 1,5 m, dopuszcza się ścieżki rowerowe;

c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) część terenu leży w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

7) stawka procentowa – 0 %.

14. Karta terenu: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD**;

1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; tereny 1.KDD, 3.KDD - fragmenty dróg położonych częściowo poza granicami planu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1,5 m, dopuszcza się ścieżki rowerowe;

c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu 7.KDD leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

7) stawka procentowa – 0 %.

15. Karta terenu: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW**;

1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren 16.KDW oraz w części 15.KDW znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tj. w granicach zespołu papierni i kanału rzeki Małej Słupiny z zespołami urządzeń wodnych wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2;

b) teren 12.KDW i część terenu 15.KDW leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 5.KDW, 15.KDW, 16.KDW leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

7) stawka procentowa – 0 %.

16. Karta terenu: **1.KDX, 2.KDX, 3.KDX, 4.KDX, 5.KDX, 6.KDX, 7.KDX**;

1) przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się chodniki;

b) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;

7) stawka procentowa – 0 %.

17. Karta terenu: **1.KX, 2.KX, 3.KX;**

1) przeznaczenie terenu – teren publicznych przejść pieszych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

7) stawka procentowa – 0 %.

§ 18. Ustalenia końcowe:

1) wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo;

2) uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

3) uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/335/2020
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 20 października 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA I WSI ŻUKOWO W REJONIE OSIEDLA ELŻBIETOWO

RYSUNEK PLANU

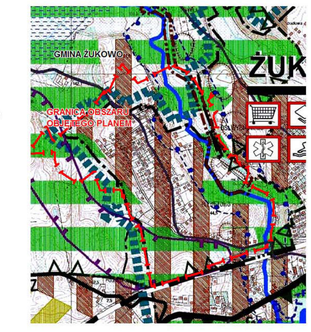
SKALA 1:1000

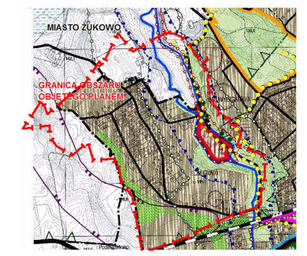
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE
Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU

N

0 50 100 150 200

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPDOAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA 1:10 000





OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- Km TERENY KANAŁU MŁYŃSKIEGO
- Wp TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH PŁYNĄCYCH
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KX TERENY PUBLICZNYCH PRZEJŚĆ PIESZYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

ZESPÓŁ DAWNEJ PAPIERNI I KANAŁU RZEKI SŁUPINY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

BUDYNKI W REJESTRZE ZABYTKÓW ZABYTKÓW

OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OTOCZENIA DAWNEJ PAPIERNI I KANAŁU RZEKI SŁUPINY

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

KRZYŻE PRZYDROŻNE I KAPLICZKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY "STRASZYN" (STREFA POŚREDNIA)

POMNIKI PRZYRODY

UWAGA: CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIE W AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ GDAŃSK

POZOSTAŁE OZNACZENIA I INFORMACJE

GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA I GMINY

TERENY KOLEJOWE - TERENY ZAMKNIĘTE

ROWY MELIORACYJNE

STREFY ZIELENI WOLNE OD ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/335/2020
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 20 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO

projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo**

projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 13.12.2019 r. do 10.01.2020r. (termin składania uwag – do 27.01.2020 r.)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1.	27.01.2020	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	984	3.R - tereny rolnicze.	+/-	+/-	Uwagę uwzględnia się w zakresie zgodnym ze Studium.
2.	24.01.2020	Osoba fizyczna	1. Wniosek: o wpisanie do karty terenu 3.MNU: obowiązują ustalenia określone w §14. 2. rozszerzyć §14 pkt 3 lit. c o zapis: dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej przy wykorzystaniu energetyki wodnej, 3. w §14 pkt 3 lit. c dodać	50/3	3.MNU – terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; §14 zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: 3c)	+/-	+/-	Ad. 1. Uwagę odrzuca się. Nie wprowadza się zapisu zgodnie z uwagą, zapisy § 14 obowiązują dla obszaru całego planu, również dla terenu 3.MNU. Ad. 2. Uwagę uwzględnia się. Ad. 3. Uwagę uwzględnia się.

			możliwość budowy stacji transformatorowej 15/0,4kV z przyłączem kablowym na odbiór energii elektrycznej z elektrowni wodnej.		energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW			
3.	27.01.2020	Osoba fizyczna	1. Zmiana wskaźników dla zabudowy: a) wielkość pow. zabudowy na 40%, b) min. pow. biologicznie czynna na 25%, c) wys. zabudowy na 12m od poziomu terenu do kalenicy, d) kształt dachu na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, e) wykreślenie terenów archeologicznych oraz zabytków konserwatorskich, f) zasady podziału nieruchomości na 600m^2 pow. działki dla zabudowy wolnostojącej, 400m^2 dla bliźniaczej, g) działki nie są położone w strefie ochronnej ujęcia wody Straszyn, h) miejsca parkingowe na 1	6514, 6515	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; b) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; c) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, d) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną	+/-	+/-	(Wskazane numery działek nie występują na terenie miasta i gminy Żukowo: prawdopodobnie są to działki 65/14 i 65/15.) Ad. pkt 1. a) i b). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. c), d) i e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu oraz zapisy dot. stref archeologicznych oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim

			miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług, 2. zmiany w ustaleniach szczegółowych: a) podać odległość linii zabudowy od drogi, b) po zmianie zapisów dla dachów podać definicję dachów stromych i innych, c) dopisać odcień czerwieni do dopuszczonej kolorystyki dachów, d) dodać do §8 budynki w trakcie realizacji, nieoddane jeszcze do użytkowania, e) zmiana minimalnych powierzchni działek na 600m^2 dla MN i MNU, f) zmiana szerokości frontu działek na 4m, wykreślenie		kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn"; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: e) a) dla terenów MN - 800 m^2, f) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych			Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy planu mówią o położeniu fragmentu terenu 12.MN w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn", a nie poszczególnych działek. h) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad. pkt 2. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z

			zapisu o wymaganych kątach działek w stosunku do pasa drogowego, g) w §14 pkt 3a) woda dopisać: możliwość korzystania z własnych ujęć do czasu wybudowania sieci wodociągowej, h) w §14 pkt 3d) ścieki komunalne dopisać: tymczasowo do szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, i) w §14 pkt 3c) wykreślić dot. zapisu odprowadzania wód opadowych.		działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki,			rysunkiem planu. b) Uwagę odrzuca się. Nie wprowadza się zapisów dla kształtów dachów i nie ma potrzeby wprowadzania proponowanych definicji. c) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; d) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. e) f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej MN i MNU zgodnie z obowiązującym planem. f) Uwagę odrzuca się. Zapis dotyczy sytuacji procedury „scalania i podziału”, nie dotyczy zwykłych podziałów. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga bezprzedmiotowa. Plan nie wyklucza

					w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 % 1.KDL – droga publiczna klasy lokalnej			możliwości korzystania z już istniejących własnych ujęć. Ustalenia dotyczą nowej zabudowy. h) Uwagę odrzuca się. W rejonie działek 65/14, 65/15 istnieje kanalizacja sanitarna. i) Uwagę odrzuca się. Plan powinien ustalać zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej, w tym zasady odprowadzania wód opadowych.
4.	24.01.2020	Osoby fizyczne	1. Zmiany w ustaleniach szczegółowych dla terenu 12.MN: a) wielkość pow. zabudowy na 40%, b) min. pow. biologicznie czynna na 25%, c) wys. zabudowy na 12m od poziomu terenu do kalenicy, d) kształt dachu na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, e) wykreślenie strefy archeologicznej i obiektów konserwatorskich, f) zasady podziału nieruchomości na 600m^2 pow. działki dla zabudowy wolnostojącej, 400m^2 dla	67/2, 67/4, 67/1	12.MN – tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; g) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; h) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, i) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4)	+/-	+/-	Ad. pkt 1. a) i b). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. c), d) i e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu oraz zapisy dot. stref archeologicznych oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki

			bliźniaczej, g) działki nie są położone w strefie ochronnej ujęcia wody Straszyn, h) zasady obsługi podziału: w przypadku na 5 i więcej działek, należy urządzić dojazd – wniosek o zmianę na min. szerokość drogi 8 m z zatoczką, i) miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług, 2. zmiany w ustaleniach ogólnych: a) określenie cyfrowe nieprzekraczalnych linii zabudowy, b) po zmianie zapisów dla dachów podać definicję dachów stromych i innych, c) dopisać odcień czerwieni do dopuszczonej kolorystyki dachów, d) dodać do §8 budynki w trakcie realizacji, nieoddane jeszcze do użytkowania,		ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: j) a) dla terenów MN - 800 m^2, k) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 130° 2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości			budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy planu mówią o położeniu fragmentu terenu 12.MN w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”, a nie poszczególnych działek. h) Uwagę odrzuca się. Zapis ten dotyczy dużych nieruchomości, dla których w wypadku podziałów na działki konieczne jest wydzielenie odpowiednich dojazdów. Zapis nie dotyczy nieruchomości składających uwagę . i) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad. pkt 2. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu.

			e) §8 pkt 7 zmiana wskaźnika na min. 0,001, f) zmiana minimalnych powierzchni działek na 600m^2 dla MN i 800m^2 dla MNU, g) nowy podział nie dotyczy istniejących działek budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, zachowują one status działek budowlanych, h) zmiana szerokości frontu działek na 4m, wykreślenie zapisu o wymaganych kątach działek w stosunku do pasa drogowego, i) w §14 pkt 3a) woda dopisać: możliwość korzystania z własnych ujęć do czasu wybudowania sieci wodociągowej, j) w §14 pkt 3d) ścieki komunalne dopisać: tymczasowo do szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, k) w §14 pkt 3c) wykreślić dot. zapisu odprowadzania wód opadowych, l) ustala się stawkę procentową na 0% z uwagi na przeznaczenie MN w dotychczas obowiązującym planie.		wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji			b) Uwagę odrzuca się. Nie wprowadza się zapisów dla kształtów dachów i nie ma potrzeby wprowadzania proponowanych definicji. c) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; d) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. e) Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana niczego wnosi, wskaźnik jest bardzo niski i symboliczny. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. g) Uwagę odrzuca się. Zapisy dot. minimalnych powierzchni działek dotyczą jedynie nowo wydzielanych działek budowlanych.

					deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 % 1.KDL - droga publiczna klasy lokalnej			h) Uwagę odrzuca się. Zapis dotyczy sytuacji procedury „scalania i podziału”, nie dotyczy zwykłych podziałów. i) Uwagę odrzuca się. Uwaga bezprzedmiotowa. Plan nie wyklucza możliwości korzystania z już istniejących własnych ujęć. Ustalenia dotyczą nowej zabudowy. j) Uwagę odrzuca się. W rejonie działek 65/14, 65/15 istnieje kanalizacja sanitarna. k) Uwagę odrzuca się. Plan powinien ustalać zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej, w tym zasady odprowadzania wód opadowych. l) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.
5.	24.01.2020	Osoby fizyczne	1. Zmiany w ustaleniach szczegółowych dla MN i MNU: a) wielkość pow. zabudowy na 40%, b) min. pow. biologicznie czynna na 25%, c)wys. zabudowy na 12m od poziomu terenu do kalenicy, d) kształt dachu na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0,	65/2, 65/8	6.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie	+/-	+/-	Ad. pkt 1. a) i b). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. c), d) i e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości

			możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, e) wykreślenie strefy archeologicznej i obiektów konserwatorskich, f) zasady podziału nieruchomości na 600m^2 pow. działki dla zabudowy wolnostojącej, 400m^2 dla bliźniaczej, g) działki nie są położone w strefie ochronnej ujęcia wody Straszyn, h) miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług, 2. zmiany w ustaleniach ogólnych: a) określenie cyfrowe nieprzekraczalnych linii zabudowy, b) po zmianie zapisów dla dachów podać definicję dachów stromych i innych,		25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostałych terenów maksymalnie 40%; d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%; e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º 9) stawka procentowa - 30 % 12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; l) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; m) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, n) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne;			zabudowy, kształty dachu oraz zapisy dot. stref archeologicznych oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy planu mówią o położeniu fragmentu terenu 12.MN w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”, a nie poszczególnych działek. h) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad. pkt 2. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania;

			c) dopisać odcień czerwieni do dopuszczonej kolorystyki dachów, d) dodać do §8 budynki w trakcie realizacji, nieoddane jeszcze do użytkowania, e) zmiana minimalnych powierzchni działek na 600m^2 dla MN i 800m^2 dla MNU, f) nowy podział nie dotyczy istniejących działek budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, zachowują one status działek budowlanych, g) zmiana szerokości frontu działek na 4m, wykreślenie zapisu o wymaganych kątach działek w stosunku do pasa drogowego, h) w §14 pkt 3a) woda dopisać: możliwość korzystania z własnych ujęć do czasu wybudowania sieci wodociągowej, i) w §14 pkt 3d) ścieki komunalne dopisać: tymczasowo do szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, j) w §14 pkt 3c) wykreślić dot. zapisu odprowadzania wód opadowych, k) ustala się stawkę procentową na 0% z uwagi na przeznaczenie MN w dotychczas obowiązującym planie.		i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: o) a) dla terenów MN - 800 m^2, p) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.			odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu. b) Uwagę odrzuca się. Nie wprowadza się zapisów dla kształtów dachów i nie ma potrzeby wprowadzania proponowanych definicji. c) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; d) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. e) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. f) Uwagę odrzuca się. Zapisy dot. minimalnych powierzchni działek dotyczą jedynie nowo wydzielanych działek budowlanych.

					5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system			g) Uwagę odrzuca się. Zapis dotyczy sytuacji procedury „scalania i podziału”, nie dotyczy zwykłych podziałów. h) Uwagę odrzuca się. Uwaga bezprzedmiotowa. Plan nie wyklucza możliwości korzystania z już istniejących własnych ujęć. Ustalenia dotyczą nowej zabudowy. i) Uwagę odrzuca się. W rejonie działek 65/2, 65/8 istnieje kanalizacja sanitarna. l) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.

					np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			
6.	24.01.2020	Osoba fizyczna	1. Zmiany w ustaleniach szczegółowych a) wielkość pow. zabudowy na 40%, b) min. pow. biologicznie czynna na 25%, c) wys. zabudowy na 12m od poziomu terenu do kalenicy, d) kształt dachu na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, e) wykreślenie strefy archeologicznej i obiektów konserwatorskich, f) zasady podziału nieruchomości na 600m^2 pow. działki dla zabudowy wolnostojącej, 400m^2 dla bliźniaczej, g) miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług,	78/17	13.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; q) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; r) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, s) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą	+/-	+/-	Ad. pkt 1. a) i b). Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. c), d) i e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu oraz zapisy dot. stref archeologicznych oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym

			2. zmiany w ustaleniach ogólnych: a) określenie cyfrowe nieprzekraczalnych linii zabudowy, b) dopisać odcień czerwieni do dopuszczonej kolorystyki dachów, c) dodać do §8 budynki w trakcie realizacji, nieoddane jeszcze do użytkowania, d) zmiana minimalnych powierzchni działek na 600m^2 dla MN i 800m^2 dla MNU, e) nowy podział nie dotyczy istniejących działek budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, zachowują one status działek budowlanych, f) zmiana szerokości frontu działek na 4m, wykreślenie zapisu o wymaganych kątach działek w stosunku do pasa drogowego, g) w §14 pkt 3c) wykreślić dot. zapisu odprowadzania wód opadowych, h) ustala się stawkę procentową na 0% z uwagi na przeznaczenie MN w dotychczas obowiązującym planie.		kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: t) a) dla terenów MN - 800 m^2, u) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów			planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad. pkt 2. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu. b) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; c) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. d) Uwagę odrzuca się. Propozycja zmiany zasad podziału na działki budowlane w zabudowie

					dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze			MN o min. pow. 600 m^2 narusza ustalenia Studium. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. e) Uwagę odrzuca się. Zapisy dot. minimalnych powierzchni działek dotyczą jedynie nowo wydzielanych działek budowlanych. f) Uwagę odrzuca się. Zapis dotyczy sytuacji procedury „scalania i podziału”, nie dotyczy zwykłych podziałów. g) Uwagę odrzuca się. Plan powinien ustalać zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej, w tym zasady odprowadzania wód opadowych. h) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.

					wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			
7.	24.01.2020	Osoba fizyczna	1. Wyjaśnić pojęcia używanych w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. wniosek o dodanie do §8 budynki w trakcie realizacji, nieoddane jeszcze do użytkowania, 3. wniosek o wyłączenie działki ze strefy ochrony archeologicznej, 4. wniosek o zmianę powierzchni działki w zasadach dotyczących scalania i podziału nieruchomości z 800m^2 na 600m^2, minimalna szerokość frontu działki na 4m, 5. zmiana zapisu na: z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni	55/21	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; v) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; w) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, x) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury	+/-	+/-	Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad. 2. Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. Ad. 3. zapisy dot. stref archeologicznych objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ad. 4. Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Minimalna szerokość frontu działki dotyczy jedynie procedury scalania i podziału, której obowiązku plan nie wprowadza. Ad. 5. Uwagę odrzuca się.

			utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne. 6. wniosek o określenie linii zabudowy poprzez podanie wymiarów na rysunku, 7. usunięcie linii zabudowy z działki 55/21, 8. zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, 9. zmiana pow. biologicznie czynnej na 30%, 10. zmiana wysokości zabudowy na 12m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, 11. zmiana - kształt dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, 12. wniosek o wykreślenie zapisu o budynkach o wartościach historyczno-kulturowych- działka jest niezabudowana, 13. min. powierzchnia		współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: y) a) dla terenów MN - 800 m^2, z) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności			Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad. 6. Uwagę uwzględnia się. Ad. 7. Uwagę odrzuca się. Wyznaczenie linii zabudowy jest wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ad. 8 i 9. Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ad. 10, 11, 12. Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu oraz zapisy dot. obiektów objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Plan nie wskazuje obiektów historyczno-kulturowych na terenie działki nr 55/21. Ad.13. Uwagę odrzuca się. Propozycja zmiany zasad

			działki na 600m^2, nie dotyczy działek wydzielonych wcześniej, 14. wniosek o wykreślenie strefy ochronnej ujęcia wody Straszyn dla działki, 15. zmiana - miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług na każde 100m^2, 1 miejsce na 10 zatrudnionych, 16. zmiana stawki procentowej na 0%.		7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami			podziału na działki budowlane o min. pow. 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej narusza ustalenia Studium. Ad.14. Zapisy planu mówią o położeniu fragmentu terenu 12.MN w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”, a nie poszczególnych działek. Ad.15. Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad.16. Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.

					stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			
8.	24.01.2020	Osoba fizyczna	1. Wyjaśnić pojęcia używanych w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. W ustaleniach ogólnych: zmiana zapisu na: z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne, 3. Ustalenia szczegółowe: a) dla 24.MN określenie linii zabudowy poprzez podanie wymiarów na rysunku, b) zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, minimalna pow. biologicznie czynna na 30%, c) zmienić wysokość zabudowy na 12 m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, d) zmiana - kształt dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud.	53/8, 53/9, 53/11, 53/7, 53/13	24.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; aa) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; bb) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, cc) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej			Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad.2. Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad.3. a) Uwagę uwzględnia się. b) Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. c) d) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. e) Uwagę odrzuca się. Uwaga jest

			gospodarczych dach dowolny, e) działki nie leżą w strefie ochrony ujęcia wody, wykreślić zapis, f) zmiana - miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług na każde 100m^2, 1 miejsce na 10 zatrudnionych, g) zmiana stawki procentowej na 0%. 4. Ustalenia dla 4.ZP – wniosek o zmianę na publiczne tereny zieleni urządzonej.		stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn"; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: dd) a) dla terenów MN - 800 m^2, ee) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 2. 2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w			bezprzedmiotowa. Zapisy planu mówią o położeniu fragmentu terenu 24.MN w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn", a nie poszczególnych działek. f). Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. g) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca. Ad.4. Uwagę odrzuca się.

					wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			

					4.ZP - tereny zieleni urządzonej			
9.	24.01.2020	Osoba fizyczna	I. Zmiana przeznaczenia działki na MNU, jak w poprzednim planie. 1. Zmiany wnioskowane w piśmie dotyczą terenu MNU: wyjaśnić pojęcia używanych w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. Ustalenia ogólne: a) §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zmiana minimalnych powierzchni działek na 600m^2 dla MN i 800m^2 dla MNU, dodanie 4 m dopuszczalnych jako szerokość frontu działki w przypadku uregulowania stanu prawnego, b) zmiana zapisu na: z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne, 3. Ustalenia szczegółowe dla MNU: a) zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, b) zmiana min. pow. biologicznie czynnej na 30%, c) zmiana wysokości	55/4	25.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;	+/-	+/-	Ad.I. Uwagę uwzględnia się, Zmienia się przeznaczenie działki 55/4 na MNU. Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad.2. a) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. Parametr frontu działki dotyczy tylko przypadku procedury scalenia i podziału, a nie dotyczy zwykłych podziałów. b) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń.

			zabudowy na max. 12m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, d) zmiana kształtu dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, e) zmiana min. pow. działki na 600m^2, f) zmiana - miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług na każde 100m^2, 1 miejsce na 10 zatrudnionych, 2 miejsca na 10 łóżek, g) zmiana stawki procentowej na 0%.		b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn"; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z			Ad.3. a) i b). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. c) d) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. e) Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. f). Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. g) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.

					planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			

10.	24.01.2020	Osoba fizyczna	1. Wyjaśnić pojęcia używanych w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. Ustalenia ogólne: a) dodać odcienie czerwieni do kolorystyki dachów, b) dodać do §8 budynki w trakcie realizacji, nieoddane jeszcze do użytkowania, c) §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zmiana minimalnych powierzchni działek na 600m^2 dla MN i 800m^2 dla MNU, dodanie 4 m dopuszczalnych jako szerokość frontu działki w przypadku uregulowania stanu prawnego, d) zmiana zapisu na: z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne, 3. Ustalenia szczegółowe dla 2.MNU: a) określenie cyfrowe nieprzekraczalnych linii zabudowy, b) zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, c) zmiana pow. biologicznie czynnej na 30%, d) zmiana wysokości	88/6	2.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostałych terenów maksymalnie 40%; d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%; e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º 9) stawka procentowa - 30 %	+/-	+/-	Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad. 2. a) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; b) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. c) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. Parametr frontu działki dotyczy tylko przypadku procedury scalenia i podziału, a nie dotyczy zwykłych podziałów. d) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest

			zabudowy na 12m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, e) zmiana - kształt dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, f) zmiana min. pow. działki na 600m^2 g) zmiana - miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług na każde 100m^2, 1 miejsce na 10 zatrudnionych, 2 miejsca na 10 łóżek, h) zmiana stawki procentowej na 0%.					nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad.3. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu. b) c) Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. d) e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

								g) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. h) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.
11.	27.01.2020	Osoba fizyczna	I. Zmiana przeznaczenia terenów z MN i R na MNU. 1. Wyjaśnić pojęcia używane w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. Ustalenia ogólne: a) zmiana wskaźnika zabudowy w §8 pkt 7 na od 0,0 do 0,8, b) §10 pkt 1 wniosek o wyłączenie działki nr 55/23 i sąsiednich z obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz likwidację tego obszaru z załącznika graficznego do Uchwały,	55/23, 55/5 88/4	12.MN, 25.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; f) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; g) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, h) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną	+/-	+/-	Ad.I. Uwagę uwzględnia się w zakresie zgodnym ze Studium. Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad.2. a) Uwagę odrzuca się. Zgodnie z utrwalającym się orzecznictwem w prawie określania minimalnej intensywności zabudowy ustalanie wskaźnika na poziomie 0,0 jest niedopuszczalne. Po zmianie przeznaczenia terenu wskaźnik ustalony w planie wynosi dla MNU 0,9. b) Uwagę odrzuca się. Stanowisko archeologiczne zostało oznaczone na rysunku planu jako uwzględnienie jednego z wielu przepisów odrębnych obowiązujących w granicach planu.

			c) zmiana §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na dla terenów MN 600m^2, dla MNU 800m^2, d) minimalna szerokość frontu działki zmienić na 4 m, e) zmiana zapisu w §13 pkt 5 na: dopuszcza się podziały nieruchomości o różnych przeznaczeniach wzdłuż linii rozgraniczających niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów, f) wniosek o dodanie punktu do §13 odnoszącego się do możliwości dzielenia obszaru etapami, g) w §14 pkt 3 a) dodać woda – w przypadku braku sieci wodociągowej z własnych ujęć, h) w §14 pkt 3 d) wniosek o dopuszczenie		kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: i) a) dla terenów MN - 800 m^2, j) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 3. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych			c) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. d) Uwagę odrzuca się. Parametr frontu działki dotyczy tylko przypadku procedury „scalania i podziału”, a nie dotyczy zwykłych podziałów. e) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi do ustaleń zawartych w § 13 ust. 5. f) Uwagę odrzuca się. Plan nie wyklucza możliwości dzielenia na działki gruntu etapami. g) Uwagę odrzuca się. Realizacja indywidualnych ujęć wody jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, a takiej sytuacji w rejonie

			tymczasowych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków, i) w§14 pkt 3 e) wniosek o zmianę zapisu na „z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne”, 3. Ustalenia szczegółowe: a) wniosek o określenie linii zabudowy poprzez zwymiarowanie na rysunku planu, b) wielkość powierzchni zabudowy zmienić na 40%, c) min. powierzchnia biologicznie czynna zmienić na 30%, d) wysokość zabudowy zmienić na max. 12m, e) kształt dachu na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-35^0, możliwość dachów płaskich do 10^0,		działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki,			przedmiotowych działek nie ma. Teren planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. h) Uwagę odrzuca się. Realizacja zbiorników na nieczystości ciekłe jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej. W rejonie działek znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Ponadto cały obszar planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. i) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad. 3. a) Uwagę uwzględnia się. b) i c). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. d) e) Uwagi odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych

			f) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej zmiana na 600m^2, dla zabudowy bliźniaczej 400m^2, g) w §13 obowiązują ustalenia „z uwzględnieniem możliwości podziału obszarów etapami” – wniosek o dodanie tego punktu dodatkowego, h) dodać dojazd od drogi KDD, i) wymagania dot. miejsc parkingowych: zmiana na min. 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca na 100m^2 powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, 2 miejsca na 10 łóżek, j) stawka procentowa zmiana na 0%, 4. Zmiana przeznaczenia		w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 % 3.R, 14.R - tereny rolnicze 5.ZL – tereny lasów 1.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowejw układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostalych terenów maksymalnie 40%; d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%; e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt			techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Plan nie wyklucza dokonywania podziałów na etapy. h) uwagę uwzględnia się; i) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. j) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.

			14.R na MNU. 5. Ujęcie drogi jak na załączniku do pisma jako publicznej dojazdowej KDD – kontynuacji ul. Literackiej, - dodać zapis w karcie dla dróg dojazdowych KDD: „dla nowo projektowanej drogi 8.KDD szerokość w liniach rozgraniczających 10m”, - dodać pkt 2d) „droga 8.KDD – jej przebieg oraz kształt zostanie określony i uszczegółowiony na etapie podziału poprzez wykonanie koncepcji podziału terenu. W przypadku drogi bez przejazdu należy zakończyć zawrotką o wymiarach 12,5x12,5m. Dopuszcza się etapowanie podziału.” 6. Zmiana przeznaczenia 3.R na MNU. 7. Zmiana 13.KDW na KDD.		nachylenia połaci dachowych: 35º-45º 9) stawka procentowa - 30 %			Ad. 4 Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium. Ad. 5. Uwagę odrzuca się. Plan umożliwia podział terenu na działki budowlane wraz z wydzieleniem niezbędnego dojazdu. Dojazd ten nie musi być drogą publiczną. Ad. 6. Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium. Ad. 7 . Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana klasy drogi nie znajduje uzasadnienia. Droga ta stanowi dojazd do terenów rolnych i nie jest elementem układu dróg publicznych.
12.	27.01.2020	Osoby fizyczne	1.Zmiana zapisów dot. zasad kształtowania zabudowy: a) określenie cyfrowe na rysunku planu linii zabudowy, b) dopisać w dopuszczonych pokryciach dachowych odcień czerwieni,	65/9, 982/2	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej –	+/-	+/-	Ad. 1. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu.

			c) dodać w §8 pkt 4c) budynki w trakcie realizacji, d) wniosek o wyłączenie działek ze strefy konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, na działkach brak zabytków konserwatorskich, e) w §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zmiana minimalnej powierzchni działki dla MN na 600m^2, dla MNU na 800m^2, zmiana szerokości frontu działki na dopuszczenie 4m, nowa powierzchnia działki nie dotyczy działek wydzielonych przed zatwierdzonym nowym planem,		maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału			b) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; c) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. d) Uwagę orzuca się. Oznaczenie w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską wynika z konieczności ustawowej uwzględnienia przepisów odrębnych. e) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. Zapis dot, szerokości frontu

			f)zmiana zapisu - wody opadowe i roztopowe z terenów usługowych pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne”, 2. ustalenia szczegółowe: w karcie terenu 12.MN dopisać wartości cyfrowe linii zabudowy, a) wielkość powierzchni zabudowy zmienić na 40%, powierzchnia biologicznie czynna zmiana na 25%, b) wysokość zabudowy zmienić na 12m, c) kształt dachu zmienić na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-35^0, możliwość dachów płaskich do 10^0, d) min. powierzchnia wydzielanej działki zmienić dla zabudowy wolnostojącej 600m^2, dla bliźniaczej 400m^2, e) wymagania parkingowe zmienić na min. 1 miejsce na 1 mieszkanie,, 2 miejsca na 100m^2 powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na 10 zatrudnionych, f) stawka procentowa – zmienić na 0%.		nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 4. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich			działek dot. wyłącznie przypadku przeprowadzania procedury „scalania i podziału”, plan nie wprowadza takiego obowiązku. f) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad. 2. a) Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. b) c) Uwagi odrzuca się. Parametry wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. d) Uwagę odrzuca się. Propozycja zmiany zasad podziału na działki budowlane o min. pow. 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej narusza ustalenia Studium. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach

					terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			o powierzchni ok.500m^2. e) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. f) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.
13.	27.01.2020	Osoba fizyczna	1. Zmiany w ustaleniach szczegółowych: a) wielkość powierzchni zabudowy zmienić na 40%, b) powierzchnia biologicznie czynna zmiana na 25%, c) zmiana wysokości zabudowy na 12m, d) zmiana na dachy dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-35^0, możliwość dachów płaskich do 10^0, dla garaży i budynków	68/3	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru	+/-	+/-	Ad. pkt 1. a) i b). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. c), d) i e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu oraz zapisy dot. stref archeologicznych oraz

			gospodarczych kształt dachu dowolny, e) wykreślenie strefy archeologicznej dla działki i obiektów konserwatorskich, f) zmiana min. pow. działki na 600m2 dla zabudowy wolnostojącej, dla bliźniaczej 400m^2, g) działka nie jest położona w strefie ochronnej ujęcia wody, h) miejsca parkingowe - zmiana na 1 miejsce na 1 mieszkanie,, 2 miejsca na 100m^2 powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na 10 zatrudnionych, 2. Zmiany w ustaleniach ogólnych: a) określić cyfrowo nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu,		budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6			obiektów objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy planu mówią o położeniu fragmentu terenu 12.MN w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”, a nie poszczególnych działek. h) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad. pkt 2. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne

			b) wprowadzić definicje dachów stromych itp., c) dopisać odcienie czerwieni w kolorystyce dachów, d) dodać w §8 pkt 4c) budynki w trakcie realizacji, e) w §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zmiana minimalnej powierzchni działki dla MN na 600m^2, dla MNU na 800m^2, f) Zmiana min. szerokości frontu działki na 4m, wykreślić zapisy wymaganych kątów w stosunku do pasa drogowego,		m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 5. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW;			elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu. b) Uwagę odrzuca się. Nie wprowadza się zapisów dla kształtów dachów i nie ma potrzeby wprowadzania proponowanych definicji. c) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; d) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. e) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli

			g) §14 pkt 3a) woda – dopisać możliwość korzystania z ujęć własnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej, h) §14 pkt 3d) ścieki komunalne – tymczasowo do szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, i) wykreślić zapis o wodach opadowych wymagających oczyszczenia,		d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. f) Uwagę odrzuca się. Zapis o szerokości frontu działki i kątach dotyczy wyjątkowej sytuacji procedury „scalania i podziału”, nie dotyczy zwykłych podziałów. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga bezprzedmiotowa. Plan nie wyklucza możliwości korzystania z już istniejących własnych ujęć. Ustalenia dotyczą nowej zabudowy. h) Uwagę odrzuca się. Na terenie istnieje kanalizacja sanitarna. i) Uwagę odrzuca się. Plan, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinien ustalać zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej, w tym zasady odprowadzania wód opadowych.
14.	27.01.2020	Osoba fizyczna	1. Zmiany w ustaleniach szczegółowych: a) wielkość powierzchni zabudowy zmienić na 40%, b) powierzchnia biologicznie czynna zmiana na 25%, c) zmiana wysokości zabudowy na 12m, d) zmiana na dachy dwu-	68/1	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej –	+/-	+/-	Nie ma już działki 68/1, zapewne chodzi o dz. nr 68/3 Ad. pkt 1. a) i b). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

			lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-35^0, możliwość dachów płaskich do 10^0, dla garaży i budynków gospodarczych kształt dachu dowolny, e) wykreślenie strefy archeologicznej dla działki i obiektów konserwatorskich, f) zmiana min. pow. działki na 600m2 dla zabudowy wolnostojącej, dla bliźniaczej 400m^2., g) działka nie jest położona w strefie ochronnej ujęcia wody, h) miejsca parkingowe - zmiana na 1 miejsce na 1 mieszkanie,, 2 miejsca na 100m^2 powierzchni usługowej,		maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału			przestrzennego. c), d) i e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu oraz zapisy dot. stref archeologicznych oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy planu mówią o położeniu fragmentu terenu 12.MN w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”, a nie poszczególnych działek. h) Uwagę odrzuca się.

			2. Zmiany w ustaleniach ogólnych: a) określić cyfrowo nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu, b) wprowadzić definicje dachów stromych itp., c) dopisać odcienie czerwieni w kolorystyce dachów, d) dodać w §8 pkt 4c) budynki w trakcie realizacji, e) w §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zmiana minimalnej powierzchni działki dla MN na 600m^2, dla MNU na 800m^2,		nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 6. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich			Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad. pkt 2. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu. b) Uwagę odrzuca się. Nie wprowadza się zapisów dla kształtów dachów i nie ma potrzeby wprowadzania proponowanych definicji. c) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; d) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. e) f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się

			f) zmiana min. szerokości frontu działki na 4m, wykreślić zapisy wymaganych kątów w stosunku do pasa drogowego, g) §14 pkt 3a) woda – dopisać możliwość korzystania z ujęć własnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej, h) §14 pkt 3d) ścieki komunalne – tymczasowo do szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, i) wykreślić zapis o wodach opadowych wymagających oczyszczenia.		terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. f) Uwagę odrzuca się. Zapis o szerokości frontu działki i kątach dotyczy wyjątkowej sytuacji procedury „scalania i podziału”, nie dotyczy zwykłych podziałów. g) Uwagę odrzuca się. Uwaga bezprzedmiotowa. Plan nie wyklucza możliwości korzystania z już istniejących własnych ujęć. Ustalenia dotyczą nowej zabudowy. h) Uwagę odrzuca się. Na terenie istnieje kanalizacja sanitarna. i) Uwagę odrzuca się. Plan, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinien ustalać zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej, w tym zasady odprowadzania wód

								opadowych.
15.	27.01.2020	Osoba fizyczna	1. Zasady konstrukcji ustaleń planu: wyjaśnić pojęcia używane w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. Ustalenia ogólne: a) zmiana §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na dla terenów MN 600m^2, dla MNU 800m^2, b) minimalna szerokość frontu działki zmienić na 4 m, c) zmiana §13 pkt 5 na: ”dopuszcza się podziały nieruchomości o różnych przeznaczeniach oraz wzdłuż linii rozgraniczających niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów”, d) dodanie do §13 punktu 9 odnoszącego się do możliwości dzielenia obszaru etapami,	90, 91	3.R, 4.R - tereny rolnicze 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej	+/-	+/-	Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad. 2. a) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. b) Uwagę odrzuca się. Parametr frontu działki dotyczy tylko przypadku wyjątkowej procedury „scalania i podziału”, a nie dotyczy zwykłych podziałów. c) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi do ustaleń zawartych w § 13 ust. 5. d) Uwagę odrzuca się. Plan nie wyklucza etapowania podziałów na działki. e) Uwagę odrzuca się.

			e) zmiana §14: woda – dodać „w przypadku braku sieci z własnych ujęć”, f) §14 ścieki komunalne – dodać: „dopuszczenie tymczasowych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków”, g) wody opadowe – zmiana na „z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne, 3. Ustalenia szczegółowe: dla MN a) zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, b) zmiana pow. biologicznie czynnej na 30%, c) zmiana wysokości zabudowy na 12m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy,		stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 7. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w			Realizacja indywidualnych ujęć wody jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, a takiej sytuacji w rejonie przedmiotowych działek nie ma. Teren planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. f) Uwagę odrzuca się. Realizacja zbiorników na nieczystości ciekłe jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej. W rejonie działek znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Ponadto cały obszar planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. g) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad.3. a) b) Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie

			d) zmiana - kształt dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, e) zmiana min. pow. działki na 600m^2, dla zabudowy bliźniaczej 400m^2, f) dodać w pkt 5b) z uwzględnieniem możliwości podziału etapami, g) zmiana - miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług na każde 100m^2, 1 miejsce na 10 zatrudnionych, h) zmiana stawki procentowej na 0%.		wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. c) d) Uwagi odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. e) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. f) Uwagę odrzuca się. Plan nie wyklucza możliwości dokonywania podziałów etapami. g) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją

			4. Zmiana przeznaczenia terenów 3.R i 4.R na MN. 5. Zmiana 14.KDW na KDD.		14.KDW – droga wewnętrzna 1.KX, 2.KX, 3.KX, 4.KX - teren publicznych przejść pieszych			zabudowy. h) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca. Ad. 4. Uwagę uwzględnia się w zakresie zgodnym ze Studium. Ad.5 Uwagę odrzuca się. Pozostawia się drogę wewnętrzną. Proponowana zmiana klasy drogi nie znajduje uzasadnienia. Droga ta stanowi dojazd do prywatnej nieruchomości i nie jest elementem układu dróg publicznych.
16.	20.01.2020	Osoba fizyczna	1. Wniosek o możliwość rozbudowy istniejącego budynku – zwiększenie pow. zabudowy na 35%, 2. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na 25%, 3. W przypadku rozbudowy dopuszczenie kształtu dachu nawiązującego do istniejącego tj. dach wielospadowy lub jednospadowy przy zachowaniu istniejącego kąta nachylenia. 4. Zmiany zapisu dot. miejsc parkingowych na 1 miejsce dla budynku mieszkalnego, dla budynku usługowego 2miejsca na 100m^2 usług, 5. Doprecyzowanie	82/4	7.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostałych terenów maksymalnie 40%; d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej –	-	-	Ad. 1, 2. Uwag nie uwzględnia się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium. Ad. 3. Uwagę odrzuca się jako bezzasadną. Możliwość rozbudowy z zachowaniem istniejącego kształtu dachu jest zawarta w § 8 pkt 6 uchwały. Ad. 4. Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. Ad. 5. Uwagę odrzuca się. Proponuje się zapis dla terenu 7.MNU w brzmieniu: „istniejącą działalność na terenie 7.MNU uznaje się za zgodną planem”

			definicji usług nieuciążliwych – nieuciążliwe rzemiosło, naprawy i serwisowanie pojazdów (zgodne z pozwoleniem na budowę).		50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%; e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º 9) stawka procentowa - 30 %			
17.	07.01.2020	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki na MN.	84/2	15.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; 2.R - tereny rolnicze	+/-	+/-	Uwagę uwzględnia się w części, w zakresie zgodnym ze Studium.
18.	23.01.2020	Osoba fizyczna	1. Zasady konstrukcji ustaleń planu: wyjaśnić pojęcia używane w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. Ustalenia ogólne: a) dopisać odcienie czerwieni w kolorystyce dachów, b) dodać w §8 pkt 4c) budynki w trakcie realizacji, c) wyłączenie działek ze strefy archeologicznej, na działce nie ma zabytków konserwatorskich,	66/2, 66/3	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną	+/-	+/-	Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad. 2. a) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi, ponieważ odcień czerwieni wynika z dopuszczenia w planie kolorów naturalnej dachówki ceramicznej; b) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. c) Uwagę odrzuca się. Zapis dot. stref konserwatorskich wynika z uwzględniani przepisów odrębnych z

			d) zmiana §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na dla terenów MN 600m^2, dla MNU 800m^2, e) minimalna szerokość frontu działki dopuścić 4 m, f) zmiana §13 pkt 5 na: ”dopuszcza się podziały nieruchomości o różnych przeznaczeniach oraz wzdłuż linii rozgraniczających niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów”, g) dodanie do §13 punktu 9 odnoszącego się do możliwości dzielenia obszaru etapami, h) zmiana §14: woda – dodać „w przypadku braku sieci z własnych ujęć”, i) §14 ścieki komunalne – dodać: „dopuszczenie tymczasowych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków”,		kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 8. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych			zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. d) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. e) Uwagę odrzuca się. Parametr frontu działki dotyczy tylko przypadku wyjątkowej procedury „scalania i podziału”, a nie dotyczy zwykłych podziałów. f) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi do ustaleń zawartych w § 13 ust. 5. g) Uwagę odrzuca się. Plan nie wyklucza etapowania podziałów na działki. h) Uwagę odrzuca się. Realizacja indywidualnych ujęć wody jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, a takiej

			j) wody opadowe – zmiana na „z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne, 3. Ustalenia szczegółowe: dla 12.MN a) nieprzekraczalna linia zabudowy zwymiarować, b) zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, c) zmiana pow. biologicznie czynnej na 30%, d) zmiana wysokości zabudowy na 12m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, e) zmiana - kształt dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach		działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki,			sytuacji w rejonie przedmiotowych działek nie ma. Teren planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. i) Uwagę odrzuca się. Realizacja zbiorników na nieczystości ciekłe jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej. W rejonie działek znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Ponadto cały obszar planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. j) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad.3. a) Uwagę uwzględnia się. b) c) Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium. d) e) Uwagi odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych.

			dowolny, f) zmiana min. pow. działki na 600m^2, dla zabudowy bliźniaczej 400m^2, <

			miejsce na 10 zatrudnionych, k) zmiana stawki procentowej na 0%.					Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.
19.	23.01.2020	Osoba fizyczna	1. Zmiana przeznaczenia terenów rolniczych 5.R i 6.R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Zasady konstrukcji ustaleń planu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy zwymiarować na rysunku planu, b) Wyjaśnić pojęcia używane w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 3. Ustalenia ogólne: a) dodać w §8 pkt 4c) budynki w trakcie realizacji, b) zmiana §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na dla terenów MN 600m^2, dla	73/33, 73/38	6.R - tereny rolnicze; 9.MN, 10.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	+/-	+/-	Ad. 1. Uwzględnia się w zakresie zgodnym ze Studium. Ad.2. a) Uwagę uwzględnia się. b) Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad. 3. a) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji i nie oddanych jeszcze do użytkowania: plan nie uchyla wydanych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. b) f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje

			MNU 800m^2, c) minimalna szerokość frontu działki dopuścić 4 m, d) nowa powierzchnia działek nie dotyczy działek wydzielonych przed zatwierdzonym nowym planem miejscowym, istniejące działki zachowują swój status budowlany, e) zmiana §13 pkt 5 na: ”dopuszcza się podziały nieruchomości o różnych przeznaczeniach oraz wzdłuż linii rozgraniczających niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów”, f) dodanie do §13 punktu 9 odnoszącego się do możliwości dzielenia obszaru etapami, g) zmiana §14: woda – dodać „w przypadku braku sieci z własnych ujęć”, h) §14 ścieki komunalne – dodać: „dopuszczenie tymczasowych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków”,		część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1; b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn”; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 9. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki			zgłaszający uwagę. c) Uwagę odrzuca się. Parametr frontu działki dotyczy tylko przypadku wyjątkowej procedury „scalania i podziału”, a nie dotyczy zwykłych podziałów. d) Uwagę odrzuca się. Zasady podziału działek ustalone w planie dotyczą nowych podziałów. e) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis nic wnosi do ustaleń zawartych w § 13 ust. 5. f) Uwagę odrzuca się. Plan nie wyklucza etapowania podziałów na działki. g) Uwagę odrzuca się. Realizacja indywidualnych ujęć wody jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, a takiej sytuacji w rejonie przedmiotowych działek nie ma. Teren planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. h) Uwagę odrzuca się. Realizacja zbiorników na nieczystości ciekłe jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku

			i) wody opadowe – zmiana na „z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne, 4. Ustalenia szczegółowe: dla MN a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zwymiarować, b) zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, c) zmiana pow. biologicznie czynnej na 25%, d) zmiana wysokości zabudowy na 12m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, e) zmiana - kształt dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, f) zmiana min. pow. działki		budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy			warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej. W rejonie działek znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Ponadto cały obszar planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. i) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad.4. a) Uwagę odrzuca się. Linie zabudowy są dokładnie oznaczone graficznie na mapie, podobnie jak inne elementy zagospodarowania; odległość od linii rozgraniczających dróg jest zmienna zgodnie z rysunkiem planu. b) c) Uwagi odrzuca się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium. d) e) Uwagi odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu

			na 600m^2, dla zabudowy bliźniaczej 400m^2, g) dodać w pkt 5b) z uwzględnieniem możliwości podziału etapami, h) 8b w przypadku podziału na 5 i więcej działek budowlanych, należy urządzić dojazd o min. szer. 10m oraz plac do zawracania na końcu dojazdu – wniosek o zmianę na szerokość 8m z zatoczką, i) zmiana - miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług na każde 100m^2, 1 miejsce na 10 zatrudnionych, j) zmiana minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0,001, k) zmiana stawki		odrębne; 9) stawka procentowa - 30 % 1.KDD – droga publiczna dojazdowa 1.RM - zabudowa zagrodowa - obejmująca siedlisko rolnicze, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, lub w gospodarstwach leśnych; dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej 5.R - tereny rolnicze 2.KDW – droga wewnętrzna			z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Nie ma przesłanek, aby zmieniać ten parametr dla zabudowy bliźniaczej, która na terenie planu występuje sporadycznie i na działkach o powierzchni ok.500m^2. g) Uwagę odrzuca się. Plan nie wyklucza możliwości dokonywania podziałów etapami. h) Uwagę uwzględnia się. i) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. j) Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana niczego wnosi, wskaźnik jest bardzo niski i symboliczny. k) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa

			procentowej na 0%.					rzeczoznawca.
20.	23.01.2020	Osoba fizyczna	I. Zmiana przeznaczenia działki z MN na MNU. 1. Zasady konstrukcji ustaleń planu: wyjaśnić pojęcia używane w uchwale np. geometria dachu, powierzchnia biologicznie czynna, 2. Ustalenia ogólne: a) dodać w §8 pkt 4c) budynki w trakcie realizacji, b) wyłączenie działek ze strefy archeologicznej, c) zmiana §13 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na dla terenów MN 600m^2, dla MNU 800m^2, minimalna szerokość frontu działki dopuścić 4 m, d) wody opadowe – zmiana na „z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe	55/20	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; na terenach 11.MN, 17.MN wyklucza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2 a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; a) e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; b) f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, c) g) dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie, h) opuszcza się kondygnacje podziemne; i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8: 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: d) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów a) 12.MN i 25.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;	+/-	+/-	Ad.I. Uwagę uwzględnia się, Zmienia się przeznaczenie działki 55/20 na MNU. Ad.1. Uwagę odrzuca się. Pojęcie geometria dachu jest powszechnie znane. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana w przepisach prawa. Ad.2. a) Uwagę odrzuca się. Ustalenia planu nie dotyczą budynków w trakcie realizacji- plan nie uchyla prawomocnych pozwoleń na budowę. b) Uwagę odrzuca się. W planie uwzględniono stanowisko archeologiczne zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. c) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. Propozycja zmiany parametru działki dla terenów MNU jest bezprzedmiotowa, ponieważ

			pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm – stosuje się przepisy odrębne, 3. Ustalenia szczegółowe: §17 dla MNU a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zwymiarować, b) zmiana wielkości powierzchni zabudowy na 40%, c) zmiana pow. biologicznie czynnej na 30%, d) zmiana wysokości zabudowy na 12m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, e) zmiana - kształt dachu - na strome, ewentualnie na dwu- lub wielospadowe 22-45^0, możliwość jednospadowych 10-25^0, możliwość dachów płaskich, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, f) zmiana min. pow. działki na 600m^2, g) zmiana - miejsca parkingowe na 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2 miejsca dla usług na każde 100m^2, 1 miejsce na 10		b) na terenach 12.MN, 16.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 6; 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2; 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: b) tereny 11.MN, 17.MN i części terenów 12.MN, 24.MN i 25.MN leżą w granicach strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn"; §13 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: d) a) dla terenów MN - 800 m^2, e) b) dla terenów MNU – 1000 m^2, 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m, 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70^o do 130^o 10. 3) W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. 5. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów 6. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności 7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z			plan ustala min. powierzchnię 800m^2, czyli taką o jako wnioskuje zgłaszający uwagę. Parametr frontu działki dotyczy tylko przypadku procedury scalenia i podziału, a nie dotyczy zwykłych podziałów. d) Uwagę odrzuca się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Ad.3. a) Uwagę uwzględnia się. b) i c). Uwagi odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. d) e) Uwagę odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia się minimalną powierzchnię

			zatrudnionych, 2 miejsca na 10 łóżek, h) zmiana stawki procentowej na 0%.		planem §14 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej: a) woda - z sieci wodociągowej; c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się inne źródła energii, w tym energetykę wodną; dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW; d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne; 9) stawka procentowa - 30 %			nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z obowiązującym planem. g) Uwagę odrzuca się. Proponowane wskaźniki są zaniżone w stosunku do rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją zabudowy. h) Uwagę odrzuca się. Pozostawia się stawkę bez zmian. Fatyczny wzrost wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości określa rzeczoznawca.

projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 24.07.2020r. do 14.08.2020r. (termin składania uwag – do 28.08.2020 r.)**

21.	10.08.2020	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	984	26.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m2 3.R - tereny rolnicze.		-	Uwagi nie uwzględnia się. Działka w części przeznaczona jest pod zabudowę; dalsze zwiększanie terenu przeznaczonego pod zabudowę narusza ustalenia Studium.
22.	13.08.2020	Osoba fizyczna	1. Dodanie w karcie terenu 2.MNU pkt 4 ppkt 2f): kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 35-450, następnie zapisu: „przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości od 0,8m do 1,2m, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 20-300, 2. Określenie szerokości wprowadzonej od strony cieku strefy zieleni wolnej od zabudowy.	88/6	2.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostałych terenów maksymalnie 40%; d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%; e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º	+/-	+/-	Ad.1. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia dot. kształtów dachów wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ad.2. Uwagę uwzględnia się.
23.	13.08.2020	Osoby fizyczne	1. Dodanie w karcie terenu 9.MNU pkt 4 ppkt 2f): kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 35-450, następnie zapisu: „przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości od 0,8m do 1,2m, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 20-300, 2. Przesunięcie obszaru oznaczonego 9.MNU na granicy działki 55/5.	55/27, 55/28	9.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostałych terenów maksymalnie 40%;	-	-	Ad.1. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia dot. kształtów dachów wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ad.2. Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

					d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%; e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º			
24.	13.08.2020	Osoba fizyczna	1. Dodanie w karcie terenu 1.MNU i 9.MNU pkt 4 ppkt 2f): kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 35-450, następnie zapisu: „przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości od 0,8m do 1,2m, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 20-300, 2. Zmiana przeznaczenia działki 88/4 z 3.R na 1.MNU z określeniem od strony cieku strefy zieleni (szerokość).	88/4	3.R – tereny rolnicze 1.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych; w terenie 3.MNU obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy bliźniaczej i garaży; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 25%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym - maksymalnie 30%, dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU – maksymalnie 35%, dla pozostałych terenów maksymalnie 40%; d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym – 40 %, minimalna biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenie 3.MNU– 35%, dla pozostałych terenów 20%; e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º	+/-	+/-	Ad.1. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia dot. kształtów dachów wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ad.2. Uwzględnia się w części zgodnej ze Studium.
25.	14.08.2020	Osoba fizyczna	1. Zmiana przeznaczenia terenów 3.R, 4.R na MN i RM. 2. Uwagi do zapisów: a) §13 pkt 5 „dopuszcza się podziały nieruchomości o różnych przeznaczeniach oraz wzdłuż linii rozgraniczających niezależnie od ustaleń dla poszczególnych	90, 91	3.R, 4.R – tereny rolnicze 21.MN-23.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m2	+/-	+/-	Ad.1. Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ad.2. a) Uwagi nie uwzględnia się. Proponowany zapis zmienia treść ustaleń w sposób, który

			terenów”, b) §14 pkt 3 „z terenów usługowych wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm, c) karta terenu MN: 5b) obowiązują ustalenia zawarte w §13 dopisać - „z uwzględnieniem możliwości podziału etapami”.					umożliwiałby podziały niezgodne z zasadami określonymi w planie, w tym dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki. b) Uwagi nie uwzględnia się. Proponowany zapis jest nieprecyzyjny, pozostawia się ustalony w planie, który mówi o przekroczeniu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. c) Uwagi nie uwzględnia się. Plan nie wyklucza podziału nieruchomości etapami.
26.	24.08.2020	Osoba fizyczna	Wyznaczenie odległości linii zabudowy od granicy działki na 4m zamiast 5m lub całkowite usunięcie linii zabudowy w tym miejscu.	57/5	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m2; nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu	+	+	Uwagę uwzględnia się w części. Od strony drogi 11.KDW ustala się linię zabudowy w odległości 4m.
27.	27.08.2020	Osoby fizyczne	Zmiany zapisów: 1. Ustalenia ogólne: a) §8 pkt 6 dodać „istniejące budynki jak i budynki w trakcie budowy/realizacji, które nie zostały jeszcze oddane do odbioru/użytkowania, których gabaryty (...) uznaje się za zgodne z planem” b) §13 dodanie zapisu o możliwości podziału etapami. c) §14 pkt 3 ppkta) „w przypadku braku sieci wodociągowej z własnych ujęć”, d) §14 pkt 3 ppkt d) „dopuszczenie tymczasowych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników na ścieki” 2. Ustalenia szczegółowe: a) 12.MN §17 2b) wielkość powierzchni zabudowy	66/2, 66/3	12.MN - tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m2; - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 25%, dla zabudowy bliźniaczej – maksymalnie 30%, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy wolno stojącej – 0,7, dla zabudowy bliźniaczej – 0,8; - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy wolno stojącej – 50 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40%; - wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; - kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º; dla parterowych części budynków dopuszcza sie dachy płaskie	+/-	+/-	Ad.1. a) Nie uwzględnia się. Ustalenia planu nie naruszają wydanych decyzji administracyjnych w sprawie pozwoleń na budowę, dlatego proponowany zapis jest bezzasadny. b) Uwagi nie uwzględnia się. Plan nie wyklucza podziału nieruchomości etapami. c) Uwagi nie uwzględnia się. Na obszarze planu istnieje sieć wodociągowa. Realizacja indywidualnych ujęć wody jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, a takiej sytuacji w rejonie przedmiotowych działek nie ma. Teren planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. d) Uwagi nie uwzględnia się.

			zmiana na 30%, b) 2d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% zmiana na 40%, c) 2e) zmienić wysokość zabudowy do 12m mierzona od poziomu terenu do kalenicy, d) 2f) zmiana kształtu dachu na „na dwu- lub wielospadowe 22-450, możliwość jednospadowych 10-350, możliwość dachów płaskich 100, dla garaży i bud. gospodarczych dach dowolny, e) dodanie zapisu przy zastosowaniu ścianki kolankowej 0,8m-1,2m – dopuszcza się dachy 20-300, f) §13 5b dodać zapis o możliwości podziału obszaru etapami					Na obszarze planu istnieje sieć kanalizacji sanitarne. Realizacja zbiorników na nieczystości ciekłe jest możliwa (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) w przypadku braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej. W rejonie działek znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Ponadto cały obszar planu leży w granicach aglomeracji ściekowej Gdańsk. Ad.2. a), b) Uwag nie uwzględnia się. Proponowane zmiany naruszają ustalenia Studium. c), d), e)Uwagi odrzuca się. Definicja wysokości zabudowy wynika z przepisów odrębnych techniczno-budowlanych. Parametr wysokości zabudowy, kształty dachu wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. f) Uwagi nie uwzględnia się. Plan nie wyklucza podziału nieruchomości etapami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/335/2020

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 20 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

   a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,

   b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,

   c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXV/275/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 czerwca 2016 roku przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo. Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje część miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo, o powierzchni około 70,5 ha.

Przedmiotem planu są tereny o łącznej powierzchni około 70,50 ha położone częściowo w granicach administracyjnych miasta Żukowo oraz wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo, w gminie Żukowo. Tereny w granicach opracowania w większości objęte są obowiązującymi planami miejscowymi.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo jest przede wszystkim określenie sposobu użytkowania terenów niezagospodarowanych i ustalenie zasad funkcjonowania istniejącej zabudowy oraz ustalenie warunków jej rozbudowy oraz poprawa układu komunikacyjnego. Opracowanie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzasadnia także potrzeba dostosowania obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, znajdujących się na obszarze objętym niniejszą uchwałą, do obowiązujących przepisów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina Żukowo graniczy od północy i wschodu z miastem Gdynia i z miastem Gdańsk, od południa z gminą Kolbudy i z gminą Przywidz, natomiast od zachodu z gminą Somonino, Kartuzy, Przodkowo i Szemud. Siedzibą gminy jest miasto Żukowo, które należy do najmłodszych miast w Polsce, uzyskało prawa miejskie w 1989r.

Obszar planu obejmuje tereny położone w granicach gminy Żukowo, częściowo w granicach administracyjnych miasta Żukowo w części wschodniej (ok. 52,96 ha) oraz wsi Żukowo (ok. 17,54 ha) w rejonie Osiedla Elżbietowo, o łącznej powierzchni ok. 70,50 ha. Funkcjonalnie są to w dużej części tereny zainwestowane - osiedle zabudowy jednorodzinnej, nieliczna zabudowa zagrodowa (dwie zagrody), drobne usługi (hydraulika, stolarz), sklep, łącznie (ok. 20 ha). Na osiedlu przy ul. Mickiewicza znajduje się urządzony plac zabaw. Część działek wśród istniejącej zabudowy jest niezabudowana, tylko nieliczne z nich zostały przekształcone na grunty budowlane. Od strony zachodniej i północnej występują tereny otwarte łąk i pól. Wschodnią granicą obszaru opracowania jest dolina rzeki Małej Słupiny, z zadrzewieniami i zakrzaczeniami wzdłuż cieku wodnego. Pomiędzy rzeką i Kanałem Młyńskim znajduje się dawna papiernia i tartak, obecnie młyn. Grunty leśne zajmują powierzchnię ok. 3,98 ha i zlokalizowane są wzdłuż rzeki i kanału po wschodniej stronie obszaru. Pozostałe tereny to grunty rolne, łąki i pastwiska. Są to grunty klas IV, V, i VI oraz nieużytki. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty klas I-III.

Układ komunikacyjny obsługujący osiedle to drogi gminne (ul. Mickiewicza, Słowackiego, Broniewskiego, Konopnickiej, Gałczyńskiego, Parkowa, Literacka) oraz wewnętrzne. Dojazd od drogi wojewódzkiej przebiegającej przez miasto – ul. Gdańskiej, stanowi ul. Parkowa.

Otoczenie funkcjonalne obszaru planu od strony wschodniej to tereny już zurbanizowane lub tereny aktualnej intensywnej urbanizacji w granicach miasta Żukowa. Od południa tereny sąsiadują z terenami kolejowymi z czynną linią kolejową nr 229. Jest to linia łącząca Pruszcz Gdański z Łebą. Na większości trasy jest ona nieprzejezdna lub jeżdżą po niej tylko drezyny ręczne. Ruch pasażerski prowadzony jest na odcinku Lębork – Łeba (sezonowo) i Kartuzy – Glincz (dalej do Gdańska). Na odcinku Kartuzy – Stara Piła prowadzony jest ruch towarowy.

Na obszarze objętym planem nie występują obszarowe formy ochrony przyrody. W dolinie Małej Słupiny znajdują się pomniki przyrody – drzewa.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną,

umożliwi również uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia ich na cele budowlane w terenach wyznaczonych w Studium, a co za tym idzie przeznaczenie części terenów rolniczych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy usługowej, usług turystycznych, usług sportu i rekreacji, jak również pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (przy jednoczesnym usankcjonowaniu ustalonych w miejscowym planie terenów lasów i wód). Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeń technicznych, zasad dotyczących kolorystyki i materiałów elewacji budynków;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

a) miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, ochrony pomników przyrody;

d) ograniczenia makroniwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynku oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej, w tym dróg i ciągów pieszo-jezdnych;

e) zakazu lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

f) obowiązku oczyszczenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń,

g) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) wprowadzenie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej papierni i kanału rzeki Słupiny wpisanego do rejestru zabytków i oraz zasad ochrony,

b) wprowadzenie strefy ochrony ekspozycji otoczenia zespołu dawnej papierni i kanału rzeki Słupiny oraz zasad ochrony,

c) ustalenie zasad ochrony dla obiektów w rejestrze zabytków, w gminnej ewidencji zabytków;

d) ustalenie zasad ochrony dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych oraz kapliczek i krzyży przydrożnych,

e) ustalenie zasad ochrony dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,

f) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Żukowo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c)możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Gminy Żukowo rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta i wsi Żukowo w rejonie Osiedla Elżbietowo, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynęły 2 wnioski od osób prywatnych, które zostały uwzględnione. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 10 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym".

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13.12.2019r. do 10.01.2020r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami: w dniu 08.01.2020r. W terminach przewidzianych do składania uwag wpłynęły łącznie 20 uwag, które uwzględniono w części, w części odrzucono.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.07.2020r. do 14.08.2020r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami: w dniu 04.08.2020r. W terminach przewidzianych do składania uwag wpłynęło łącznie 7 uwag. 1 uwaga została odrzucona w całości,

1 uwzględniona w całości, pozostałe uwzględniono w części, w części odrzucono.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, uzupełniające istniejący układ drogowy;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych,

4) na obszarze planu znajdują się tereny mieszkaniowe, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, infrastruktury technicznej - projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Żukowo w oparciu o kryteria zawarte w uchwale Nr XXXIII/377/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2017 r. (uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, do której załącznikiem jest "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo").

.

III. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków, wzrostu wartości nieruchomości. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.