

**UCHWAŁA NR X/.../2019
RADY MIEJSKIEJ W SKÓRCZU**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Skórcz
(dla fragmentu miasta Skórcza zawartego pomiędzy ulicami Hallera, 27 Stycznia, Norwida i wschodnią
granicą administracyjną miasta)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Skórczu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skórcz przyjętego Uchwałą nr IV/12/2002 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 20 grudnia 2002 r. (z późn. zmianami - wg uchwał Rady Miejskiej w Skórczu Nr XXXV/201/2006 z dnia 6 lipca 2006r i Nr XV/82/2012 z dnia 15 marca 2012 r), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Skórcz - dla fragmentu miasta Skórcza zawartego pomiędzy ulicami Hallera, 27 Stycznia, Norwida i wschodnią granicą administracyjną miasta.

§ 2.

Plan obejmuje obszar określony granicami na Załączniku nr 1 do uchwały. Powierzchnia obszaru objętego planem to ok. 26,29 ha.

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 stanowiący rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie do celów projektowych w skali 1:1000, którego integralną częścią jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skórcz;
- 2) Załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) są:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających; gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MW,U – tereny zabudowy wielorodzinnej oraz usług,
 - d) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,
 - e) U – tereny zabudowy usługowej,
 - f) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - h) ZP,K–tereny zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej- kanalizacji,
 - i) K – tereny infrastruktury technicznej, kanalizacji,
 - j) KDG – tereny komunikacji, dróg publicznych klasy głównej,
 - k) KDZ – tereny komunikacji, dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - l) KDL – tereny komunikacji, dróg publicznych klasy lokalnej,
 - m) KDD – tereny komunikacji, dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - n) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych,
 - o) KDX – tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych,
 - p) KX – tereny komunikacji, ciągów pieszych;
- 5) budynki objęte ochroną – ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) budynki o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy;
 - 7) zachowane historyczne podziały własności;
 - 8) pomnik do zachowania;
 - 9) istniejąca zieleń wysoka – pojedyncze drzewa, grupy drzew, do ochrony;
 - 10) pas ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Oznaczenia graficzne, obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego miasta Skórcza dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr 958– strefa A2 -restauracji urbanistycznej -obszar zabytku;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej - strefa B1-ograniczenia gabarytu, otoczenia zespołu urbanistycznego miasta Skórcza wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr 958;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zespołu urbanistycznego miasta Skórcza – w ewidencji zabytków archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu – zał. graf. nr 1 stanowią informacje lub zalecenia nie będące ustaleniami planu.

4. Na rysunku planu wskazano także granice administracyjne miasta Skórcz.

§ 5.

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **bryła główna budynku** – podstawowa bryła budynku, która nie dotyczy wykuszy, ryzalitów, ogrodów zimowych, przybudówek, ganków, werand itp.;
- 2) **modernizacja** - działania mające na celu poprawę jakości obiektów i urządzeń; ich unowocześnienie w ramach istniejących gabarytów;
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, poza które nie mogą wykraczać ściany nowoprojektowanych budynków, linia nie dotyczy części podziemnych oraz takich elementów drugorzędnych jak wykusze, schody, podjazdy i balkony; linia nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 4) **pas ograniczeń w zagospodarowaniu wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej** - pas terenu zlokalizowany pod napowietrzną linią elektroenergetyczną oraz wokół niej, którego zagospodarowanie należy uzgodnić z zarządcą sieci; szerokość pasa wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wynosi 14,0 m (po 7,0 m od osi linii);
- 5) **powierzchnia zabudowy** - określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy liczoną w obrysie zewnętrznym budynków w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w procentach;
- 6) **proponowane podziały wewnętrzne** - propozycja (nieobowiązująca) podziału terenu na działki, z którą może być zgodny projekt podziału nieruchomości; przy innym podziale zachować parametry działek określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 7) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące w granicach opracowania (np. uchwały sejmiku województwa);
- 8) **stan istniejący** - stan zabudowy i zagospodarowania terenów na dzień uchwalenia planu;
- 9) **stawka procentowa** - wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze);
- 11) **uciążliwość dla otoczenia** – negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **uchwała** - niniejsza uchwała;
- 13) **wartościowy drzewostan** – rozumie się przez to pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje, szpalery, położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa - ustawą o ochronie przyrody oraz ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w obszarze planu starodrzew komponowany oraz znaczący krajobrazowo podlega ochronie;
- 14) **zabudowa zagrodowa** – rozumie się przez to zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące typu: szklarnia, stajnia, budynek inwentarski, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlę rolnicze;
- 15) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym, a tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, o ile nie zapisano w uchwale inaczej, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 16) **zielen izolacyjno-krajobrazowa** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6.

1. W obszarze planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i terenów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Obszar planu nie jest położony w granicach wskazanych do rewitalizacji bądź do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, nie jest obszarem wskazywanym do przekształceń lub rekultywacji.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu jest to wykluczone lub ograniczone ze względu na uwarunkowania.

4. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojeżdż. Szerokości nowo wydzielanych dojazdów określają przepisy odrębne dot. warunków techniczno-budowlanych oraz przepisy przeciwpożarowe.

5. Wskazane na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne mają charakter informacyjny, poglądowy, nie są obowiązującym ustaleniem planu.

6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych §15- 20 minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

7. Ze względu na uwarunkowania konserwatorskie wyklucza się sytuowanie w obrębie zabytkowego zespołu urbanistycznego stacji bazowych telefonii komórkowej , a w otoczeniu zabytku (strefa B1) wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowych.

8. Podane w §15- 20 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp. W strefie ochrony konserwatorskiej objętej wpisem do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wskazanej do ochrony jako zabytek, obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych (w tym masztów i urządzeń technicznych) o wysokości powyżej 12 m npt.

9. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

10. Określone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą budowli, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Linie zabudowy nie dotyczą także kondygnacji podziemnych usytuowanych w całości pod poziomem terenu.

11. W terenach, gdzie występują spadki terenu powyżej 10 stopni, tj. predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi, rozwiązania techniczne należy dostosować do warunków gruntowych, w celu zabezpieczenia terenu przed osuwaniem ziemi. Tereny potencjalnie zagrożone to: 10.MW, 8.MN, 13.MN, 17.MN, 16.MN, 6.U, 11.U, 7.U, 12.U, 012.KDW, 019.KDX, 011.KDW, 016.KDX, 021.KX, 018.KX, 020.KX.

12. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską przed wykonaniem projektu budowlanego w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp. Zagospodarowanie terenu i zabudowa muszą być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku stwierdzenia niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych należy zastosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem się mas ziemnych.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 15-20 (ustalenia szczegółowe), w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich stosowania.

3. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, w przypadku rozbudów, nadbudów dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, chyba że w ustaleniach szczegółowych zapisano inaczej. Dla obiektów objętych ochroną obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy. Ustala się prawo do przebudowy, prac remontowych i modernizacyjnych istniejących w dniu uchwalania planu budynków. Dla obiektów objętych ochroną obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

5. Przy rozbudowach i nadbudowach należy uwzględniać wskaźniki zagospodarowania dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

6. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, a także zieleni towarzyszącej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

7. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu;
- 2) obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 3) historyczny zespół przestrzenny miasta Skórcza, wpisany do rejestru zabytków, wskazany do ochrony jako zabytek;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego miasta Skórcza wpisane do rejestru zabytków, wskazana do ochrony jako otoczenie zabytku;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zespołu urbanistycznego miasta Skórcza – ujęta w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 6) starodrzew istniejący – komponowany oraz znaczący krajobrazowo, wskazany do ochrony;
- 7) zachowane elementy historycznego zagospodarowania oraz zachowane historyczne podziały własności.

8. Opis elementów chronionych ze względu na ochronę zabytków i krajobrazu kulturowego, o których mowa w ust 7 oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach szczegółowych § 9 .

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną przyrody bądź ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu.

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, wyklucza się docelowo stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, rozwiązania tymczasowe w formie zbiorników bezodpływowych szczelnych na ścieki sanitarne dopuszcza się jedynie w okresie tymczasowym, do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie.

3. Wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło z sieci. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w § 12 niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku¹⁾ :

- 1) dla terenów o symbolach MW, MW,U oraz MN/U - jak dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 2) dla terenów o symbolach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

¹⁾Rozp. Min. Środowiska z dn. 14 czerwca 2007r, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 112)

3) dla terenu 11.U jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) dla terenu 32.RM jak dla zabudowy zagrodowej.

5. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi usytuowane w pasie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 231 (ul. Hallera, droga 01.KDG) w strefie oddziaływania hałasu i wibracji należy wznosić pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

6. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wprowadza się nakaz zachowania istniejących elementów zieleni, w tym o znaczeniu historycznym i krajobrazowym, w szczególności zieleni wysokiej, stanowiącej wartościowy drzewostan, wskazanej na rysunku planu: pojedynczych drzew i grup drzew, szpalerów drzew. W przypadku wycinki drzew obowiązuje kompensacja – nasadzenia w obszarze planu, zgodnie z wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych decyzjami administracyjnymi. W stosunku do chronionego drzewostanu w granicach wpisu do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Dla chronionego drzewostanu, o którym mowa w ust. 7, ustala się:

1) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania;

2) dopuszcza się cięcia sanitarne;

3) nakaz konserwacji i pielęgnacji, prowadzenia niezbędnych prac zapobiegawczych lub leczniczych;

4) prace ziemne związane z instalacjami podziemnej infrastruktury prowadzić należy w sposób nie powodujący zagrożenia dla chronionego drzewa;

5) wokół drzewa w promieniu min 3m zakaz wprowadzania utwardzonej i nieprzepuszczalnej nawierzchni.

9. W przypadku sytuowania w granicach planu stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu na terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Sytuowanie stacji bazowych w strefach ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do rejestru zabytków jako zabytek oraz w strefie stanowiącej otoczenie zabytku) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

11. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej (produkcyjnej, składowej, magazynowej, usługowej itp. w terenach MN/U i MW,U czy związanej z hodowlą zwierząt w terenie 32.RM) należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Urządzenia i obiekty telekomunikacyjne należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

12. Wyklucza się sytuowanie w granicach planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym zakaz nie dotyczy sieci i urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Wyznacza się w planie na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków z dnia 05 kwietnia 1979r nr wpisu 958 (dawniej 816) zespołu urbanistycznego miasta Skórcza strefę ochrony konserwatorskiej (A2-konserwacji urbanistycznej) w celu ochrony znajdującego się w jej granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Skórcza i jego struktury. Granica obszaru objętego strefą pokazana została na rysunku planu (zał. nr 1 do uchwały).

2. Dla otoczenia zabytku wyznacza się w planie, zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, strefę ochrony konserwatorskiej, otoczenia zabytkowego zespołu (B1- strefa ograniczenia gabarytu, otoczenie zabytku wg wpisu do rejestru zabytków) . Granica strefy i obszar strefy pokazana została na rysunku planu.

3. W granicach strefy A2 ustala się:

- 1) ochronie podlega:
 - a) historyczny układ (historyczne ukształtowanie terenu, historyczny sposób kształtowania zabudowy na działce),
 - b) historyczna struktura (historyczne podziały działek, starodrzew i historyczne komponowane zespoły zieleni, historyczna nawierzchnia),
 - c) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 2) wymóg harmonijnego wpisania nowej zabudowy w historyczną strukturę układu urbanistycznego poprzez nawiązanie i dostosowanie cech nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, proporcje wymiarów rzutu, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi) do historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, charakterystycznej dla miasta Skórcza i Kociewia;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych;
- 4) wymóg zachowania i podkreślenia historycznych podziałów działek oraz harmonijnego wpisania nowych podziałów w podziały historyczne, istniejące;
- 5) obowiązują ustalenia ochrony archeologicznej określone w ust. 9;
- 6) działania w obrębie strefy należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W granicach strefy B1 ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia gabarytów nowoprojektowanych obiektów w celu zachowania właściwego otoczenia wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych;
- 3) działania w obrębie strefy należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W granicach planu występują obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Skórcza, pokazane na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny Boczna 1 na dz. geod. 397;
- 2) dom mieszkalny Boczna 2 na dz. geod. 398;
- 3) dom mieszkalny Boczna 3 na dz. geod. 394;
- 4) dom mieszkalny Hallera 1 na dz. geod. 384/1;
- 5) szkoła (z 1916r) Hallera 7a na dz. geod. 390/3;
- 6) dom mieszkalny przy szkole- Hallera 7 na dz. geod. 390/1;
- 7) dom mieszkalny Hallera 9 na dz. geod. 393;
- 8) dom mieszkalny Hallera 13 na dz. geod. 396;
- 9) dom mieszkalny Hallera 15 na dz. geod. 400;
- 10) dom mieszkalny Hallera 17 na dz. geod. 401;
- 11) dom mieszkalny Hallera 27 na dz. geod. 409;
- 12) dom mieszkalny Hallera 29 na dz. geod. 1004 i 408;
- 13) dom mieszkalny Hallera 49 na dz. geod. 583;
- 14) dom mieszkalny Krótka 2a na dz. geod. 405;

15) budynek użytkowo- mieszkalny ul. 27 Stycznia 4 na dz. geod. 147/2.

6. Dla obiektów wymienionych w ust 5 ustala się:

- 1) ochronę historycznych elementów struktury (w celu ich zachowania i możliwości odtworzenia) w zakresie: kształtu bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji frontowej, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych podziałów stolarki, głównych podziałów architektonicznych elewacji, zachowanych elementów wystroju i detalu architektonicznego, historycznego materiału;
- 2) dopuszcza się adaptacje i rewaloryzacje obiektów zabytkowych, które nie będą kolidować z zakresem ochrony obiektów zabytkowych i które polegać będą na poszanowaniu struktury i formy obiektu zabytkowego;
- 3) nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji (tynkowanej, ceglanej lub drewnianej) obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali architektonicznych;
- 4) ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem wielkości otworów, kształtu stolarki i jej podziałów lub opierać się na zachowanych przekazach ikonograficznych;
- 5) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego, dopuszcza się dobudowy w oparciu o materiały ikonograficzne, o ile nie powoduje to zagrożenia dla chronionych wartości określonych w pkt 1;
- 6) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych pod warunkiem utrzymania ochrony określonych w pkt 1;
- 7) dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami, jak w ust. 3 pkt 6).

7. W granicach planu występują obiekty chronione ustaleniami planu, o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, są to pokazane na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny ul.27 Stycznia na dz. geod. 146;
- 2) budynek gospodarczy na dz. geod. 376;
- 3) budynek gospodarczy na dz. geod. 400;
- 4) budynki gospodarcze na dz. geod. 401/2 i 401/3;
- 5) budynek mieszkalny przy ul. Krótkiej na dz. geod. 405;
- 6) budynek mieszkalny przy ul. Hallera na dz. geod. 582.

8. Dla obiektów wymienionych w ust. 7 ustala się: nakaz ochrony bryły, kształtu dachu i zachowanego historycznego wystroju elewacji; dopuszcza się ich przebudowy w sposób nie powodujący utraty chronionych wartości.

9. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, obejmującego obszar historycznego miasta Skórcz; granice określa się jako tożsame z granicami strefy A2 ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, pokazane na rysunku planu. Celem ochrony jest udokumentowanie relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego.

10. Ustala się następujące zasady ochrony w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w ust 9: w obrębie prace budowlane naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

11. Ustala się ochronę zieleni wysokiej, komponowanej oraz znaczącej krajobrazowo stanowiącej wartościowy drzewostan, w szczególności pokazanej na rysunku planu. Działania związane z wycinką, kompensacją jak również pielęgnacją drzewostanu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Obowiązują ustalenia § 8 ust. 7 i 8.

12. Ustala się ochronę zachowanych historycznych podziałów własnościowych, wskazanych na rysunku planu poprzez zakaz scalania sąsiednich działek historycznych. Dopuszcza się scalanie, łączenie podziałów wtórnych w obrębie historycznych działek. Dopuszcza się uczytelnienie historycznych podziałów w zagospodarowaniu terenów na przykład poprzez nasadzenia graniczne, sytuowanie zabudowy towarzyszącej bezpośrednio na granicy działek, zróżnicowanie materiałowe nawierzchni.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r poz. 1945 ze zm.) tj. wyznaczone/ określone w dokumencie Studium o którym mowa w § 1.

2. Terenami o publicznym charakterze, pełniącymi rolę przestrzeni publicznych są w granicach planu:

- 1) tereny ZP - zieleni urządzonej;
- 2) tereny ZP/K – zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej;
- 3) teren usług 11.U;
- 4) tereny komunikacyjne publiczne, oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KX.

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) w obrębie terenu stanowiącego przestrzeń publiczną komunikacyjną lub teren zieleni urządzonej, parkowej nakazuje się stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwiatników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, elementy aranżacji zieleni ulicznej (takie jak kwietniki, donice dla zieleni całorocznej, konstrukcje dla pnącz, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej itp.);
- 3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych, nakaz nie dotyczy terenów 021.KX (ciąg pieszy ze schodami), 18.ZP (zieleń urządzona w terenie ze stromymi skarpami).

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają: droga wojewódzka nr 231- ul. Hallera, klasy technicznej głównej (G), w części w granicach planu jako teren 01.KDG oraz drogi gminne ul. Hallera i 27 Stycznia, klasy technicznej zbiorczej (Z) – teren 02.KDZ.

2. Połączenia wewnętrzne drogowe są realizowane istniejącymi oraz projektowanymi drogami gminnymi klasy lokalnej - KDL, dojazdowej - KDD oraz drogami wewnętrznymi KDW.

3. Założenia dotyczące dróg publicznych o przekroju jednojezdniowym:

- 1) KDG - ulica główna, jezdnia o dwóch pasach ruchu, Szerokość w liniach rozgraniczających min. 25,0 m, skosy na połączeniach z drogami wyższych klas ustalane indywidualnie, z drogami niższych klas min. 5,0 x 5,0 m;
- 2) KDZ - ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających min 20,0 m, skosy na połączeniach z drogami wyższych klas ustalane indywidualnie, z drogami niższych klas min. 5,0 x 5,0 m;
- 3) KDL - ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m, skosy na połączeniach z drogami klasy G, Z, L, D min. 5,0 x 5,0 m;
- 4) KDD - ulica dojazdowa, droga stanowiąca dojazd i obsługę działek zlokalizowanych bezpośrednio przy niej; szerokość w liniach rozgraniczających min 10,0 m lub zgodnie z istniejącym wydzieleniem, skosy na połączeniach z drogami klasy Z, L, D min. 5,0 x 5,0 m.

4. Założenia dotyczące dróg wewnętrznych: KDW - droga wewnętrzna, nie stanowiąca drogi publicznej, w myśl ustawy o drogach publicznych, zazwyczaj krótka droga, obsługująca jedną lub kilka działek, nie wymagająca wydzielenia ruchu pieszego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m lub zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) skosy na połączeniach z drogami publicznymi i innymi zalecane 5,0m x5,0 m.

5. Obszary prowadzenia ruchu pieszego i/lub rowerowego poza pasami drogowymi, ciągi pieszo-jedne oznaczone jako [KDX], oraz ciągi piesze oznaczone jako [KX] stanowiąc będą elementu uzupełniającego układ transportowy obszaru planu, szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ruch rowerowy wg ustaleń szczegółowych - dopuszczony w pasach drogowych poszczególnych ulic, z uwzględnieniem ewentualnego wydzielenia ścieżki rowerowej w zależności od klasy i funkcji drogi. Dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych oraz lokalnych, a także w drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnych. Wskazane jest uwzględnienie budowy ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych w pasie drogowym drogi klasy G - ul. Hallera.

7. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, oraz wydzielonych dróg wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnych oraz pieszych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów komunikacyjnych ustalono inaczej.

8. Zakłada się wyposażenie układu ulic lokalnych i dojazdowych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci ciągów pieszo – jezdnych i pieszych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.

9. Dla projektowanej sieci ulic lokalnych, dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego.

10. W strefach ochrony konserwatorskiej (wpisanej do rejestru zabytków jako zabytek oraz w strefie stanowiącej jego otoczenie) obowiązują ustalenia § 9.

11. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w pasach drogowych dróg publicznych, o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych, oraz przebieg trasy, ukształtowanie niwelety oraz warunki widoczności i bezpieczeństwa projektowanej drogi.

12. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania:

- 1) należy ograniczyć parkowanie na ulicach lokalnych [KDL];
- 2) w obszarach ulic dojazdowych [KDD] parkowanie dopuszczone zgodnie z zasadami ruchu drogowego;
- 3) w ciągach pieszo-jezdnych [KDX] parkowanie wykluczone, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

13. Wymagane minimalne wskaźniki parkingowe określone zostały w ustaleniach szczegółowych w § 15-20. Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu, posesji przynależnej do budynku lub w pasach przylegających dróg bądź na pobliskim ogólnodostępnym parkingu, w sytuacji gdy realizacja miejsc na terenie działki, terenu nie jest możliwa. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach.

14. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych. Dla niewielkich obiektów usługowych o pow. użytkowej do 30 m² odstępuje się od określania wymaganej liczby miejsc postojowych.

15. Dla parkingów w terenach usług 6.U, 11.U oraz dla parkingów w pasach dróg publicznych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, ustala się wymóg zapewnienia miejsc – stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych; indywidualne rozwiązania w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych dopuszcza się wyłącznie w okresie tymczasowym do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie;
- 2) ścieki technologiczne przed zrzutem do systemu kanalizacyjnego należy odpowiednio unieszkodliwić i zagospodarować zgodnie z wymaganymi przepisami i standardami;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb przepompowni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszojezdných oraz ciągów pieszych z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu oraz do zbiornika retencyjnego w terenie 29.ZP,K;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie na własnym terenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej;
- 3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zbiornika wód retencyjnych opadowych w terenie 29.ZP,K .

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;
- 4) w strefach ochrony konserwatorskiej, w szczególności w obszarze wpisanym do rejestru zabytków objętych strefą ochrony konserwatorskiej A2, dla nowo projektowanych linii ustala się nakaz stosowania wyłącznie linii elektroenergetycznych podziemnych kablowych;
- 5) w sytuacji przebudowy, modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych ustala się nakaz ich przebudowy na linie podziemne kablowe;
- 6) wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia SN-15kV, pokazanych na rysunku planu, obowiązuje pas ograniczeń (pas ochrony funkcyjnej) o szerokości 14m –po 7 m od osi linii w obie strony. Zagospodarowanie pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 15kV należy uzgodnić z jej zarządcą. Pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje w sytuacji przebudowy linii na podziemną kablową.

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

- 1) ustala się wymóg wyposażenia obiektów budowlanych w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania w tym ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) wyklucza się sytuowanie w obszarze planu stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w obrębie zabytkowego zespołu urbanistycznego (strefa ochrony konserwatorskiej A2), w szczególności na budynkach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a w otoczeniu zabytkowego zespołu (strefa B1) ustala się zakaz sytuowania wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych²⁾ dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) w granicach poszczególnych terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła.

9. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach wpisu do rejestru zabytków (strefa ochrony konserwatorskiej A2) jakim jest układ urbanistyczny miasta Skórcza oraz w otoczeniu zabytku (strefa B1), wyklucza się w całym obszarze planu prosumenckie elektrownie wiatrowe.

10. Instalacje, o których mowa w ust. 8, montowane na budynkach zabytkowych (ujętych w gminnej ewidencji zabytków) nie mogą powodować ich dewaloryzacji, dopuszcza się ich sytuowanie pod warunkiem, że nie są widoczne z sąsiednich terenów publicznych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

11. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych, za zgodą i na warunkach zarządcy danej sieci; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

12. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w wydzielonych z poszczególnych terenów pasach technicznych lub w pasach drogowych oraz ciągach pieszo- jednych i pieszych. Sytuowanie infrastruktury technicznej nie związanych z drogą w pasach drogowych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

²⁾obecnie - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów W obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem dotychczasowego użytkowania.

§ 14.

Stawki procentowe Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 9.MN w wysokości 10%, a dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów MW i MW,U.

1. Ustalenia dla terenu 1.MW,U:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 1.MW,U o pow. ok.0,50 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, usługi jako wbudowane bądź oddzielne, w tym także na odrębnych działkach; usługi z zakresu usług rzemiosła, handlu detalicznego, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z zabudową mieszkaniową; garaże zbiorowe wielostanowiskowe; budynki gospodarcze;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w §7; dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust 7 i 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3, ust. 9 i ust. 10, dla starodrzewu obowiązują ustalenia §9 ust 11,
 - b) uwzględnić wymagania ochrony dla budynku o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzącego klimat historycznej zabudowy, wskazanego na rysunku planu zgodnie z § 9 ust. 7 i 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków głównych mieszkaniowych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych do 9,0 m npt, przy czym dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych, a dla budynków towarzyszących typu garaż do 4,5 m npt,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,3m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku ,
 - forma zabudowy – wolnostojąca,
- d) geometria dachu – dla nowo projektowanych budynków dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 30- 45 stopni dla budynków głównych, a dla budynków towarzyszących dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 22-45 stopni ;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do drogi 04.KDD lub prostopadle do nowo wydzielonych dojazdów, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 1500 m² ,
 - b) minimalna szerokość frontu – nie określa się,
 - c) szerokość nowo wydzielanych dojazdów minimum 8m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, min 1 miejsce na 50,0m² pow. użytkowej usług lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 obiekt i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

2. Ustalenia dla terenu 10.MW:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 10.MW o pow. ok.0,14 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące; budynki gospodarcze;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w §7 ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , w szczególności nakaz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu; obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust 7 i 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków , w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10 , dla starodrzewu obowiązują ustalenia §9 ust 11,
 - b) uwzględnić wymagania ochrony dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 9 ust. 6,
 - c) zakaz sytuowania nowych budynków ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na usytuowanie terenu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym, nie dopuszcza się rozbudowy ani budowy nowych budynków,
 - intensywność zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
- d) geometria dachu – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie dopuszcza się dalszych podziałów,
 - b) minimalna szerokość frontu oraz kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zgodnie z ustaleniami § 6 ust.11 i 12,
 - b) dopuszcza się remont i modernizację istniejącej zabudowy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dostępność drogowa: poprzez ciąg 019.KDX z ul. Hallera - 02.KDZ;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenów MN.

1. Ustalenia dla terenów 4.MN, 5.MN, 8.MN, 9.MN, 13.MN , 16.MN, 17.MN, 20.MN, 24.MN:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **4.MN** o pow. ok. 0,29ha, **5.MN** o pow. ok. 0,16ha , **8.MN** o pow. ok. 0,859ha , **9.MN** o pow. ok. 0,09ha , **13.MN** o pow. ok. 0,62ha , **16.MN** o pow. ok. 1,19ha, **17.MN** o pow. ok. 0,17ha, **20.MN** o pow. ok. 0,70ha, **24.MN** o pow. ok. 0,64ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże związane z funkcją terenu, budynki gospodarcze,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 , dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz : nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w tym wskazanego na rysunku planu, w szczególności w terenie 8.MN, 13.MN, 16.MN, 20.MN; obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust 7 i 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków , w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10, 12, dla starodrzewu obowiązują ustalenia §9 ust 11,

- b) budynki wskazane na rysunku planu w terenach 13.MN, 17.MN, 16.MN to obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 9 ust.6, a w terenach 17.MN i 20.MN także obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust.7 i 8,
 - c) w obiektach historycznych, wskazywanych do ochrony, dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji,
 - d) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego,
 - e) w przypadku nowoprojektowanych budynków, zlokalizowanych w granicach terenu należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, dla nowych obiektów nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków w strefie A2 ochrony konserwatorskiej do 0,3m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,
 - dla budynków chronionych ujętych w gminnej ewidencji maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów nie objętych ochroną, pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - forma zabudowy- dla terenu 4.MN – zabudowa szeregową jak w stanie istniejącym, dla pozostałych terenów – wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe nachylenie głównych połaci w przedziale 30-45 stopni; dla garaży i budynków gospodarczych – dachy dwuspadowe o nachyleniach 22-45stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki - 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu i kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - dowolny;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się sytuować bezpośrednio przy granicy pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych (warunki techniczno-budowlane),
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych,
 - c) budynki istniejące w dniu uchwalenia planu, usytuowane bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy uznaje się za zgodne z planem,

- d) ustala się lokalizacje jednego budynku mieszkalnego na jednej działce , przy czym ustalenie to nie dotyczy działek zabudowanych w dniu uchwalenia planu więcej jak jednym budynkiem mieszkalnym,
 - e) ze względu na istniejące spadki terenów dla 8.MN, 13.MN, 16.MN, 17.MN w zagospodarowaniu uwzględnić ustalenia § 6 ust.11 i 12,
 - f) w terenie 24.MN do czasu przebudowy i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej uwzględnić w zagospodarowaniu pas ograniczeń, zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 6;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) dla terenu 24.MN ustala się wjazdy na teren od strony ulicy Prusa- 07.KDD , nie dopuszcza się nowych zjazdów z ul. Hallera (01.KDG),
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50 m² pow. użytkowej, nie mniej jak 1 miejsce;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenów MN/U.

1. Ustalenia dla terenów 2.MN/U, 3.MN/U, 21.MN/U, 22.MN/U, 23.MN/U:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **2.MN/U** o pow. ok. 0,55ha, **3.MN/U** o pow. ok. 0,71ha , **21.MN/U** o pow. ok. 0,58 , **22.MN/U** o pow. ok. 0,58ha, **23.MN/U** o pow. ok. 0,09 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami; usługi w formie wbudowanej lub jako dobudowane bądź wolnostojące ; usługi z zakresu rzemiosła, handlu detalicznego, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże związane z funkcją terenu, budynki gospodarcze,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków , w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10, 12, dla starodrzewu obowiązują ustalenia §9 ust 11,
 - b) budynek wskazany na rysunku planu w terenie 23.MN/U to obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 9 ust.6,
 - c) w obiektach historycznych, wskazywanych do ochrony, dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji,
 - d) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego,
 - e) w przypadku nowoprojektowanych budynków, zlokalizowanych w granicach terenu należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:

- proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, dla nowych obiektów nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,3m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,
 - dla budynku chronionego ujętego w gminnej ewidencji maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów nie objętych ochroną, pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - forma zabudowy- wolnostojąca, z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków głównych (mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych lub usługowych) należy zastosować dachy dwuspadowe nachylenie głównych połaci w przedziale 30-45 stopni; dla garaży i budynków gospodarczych – dachy dwuspadowe o nachyleniach 22-45stopni,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki - 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu i kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - dowolny;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się sytuować bezpośrednio przy granicy pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych (warunki techniczno-budowlane);
 - b) budynki istniejące w dniu uchwalenia planu, usytuowane bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy uznaje się za zgodne z planem,
 - c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, przy czym ustalenie nie dotyczy działek zabudowanych w dniu uchwalenia planu więcej jak jednym budynkiem mieszkalnym;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50 m² pow. użytkowej, nie mniej jak 1 miejsce,
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.
- 2. Ustalenia dla terenów 14.MN/U, 15.MN/U:**
- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **14.MN/U** o pow. ok. 1,47ha, **15.MN/U** o pow. ok. 0,50ha ,

- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami; usługi w formie wbudowanej, jako dobudowane bądź wolnostojące; usługi z zakresu rzemiosła, handlu detalicznego, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże związane z funkcją terenu, budynki gospodarcze,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7; w terenie 15.MN/U dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków obowiązują ustalenia ust. 3,4,5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3, ust. 9 i ust. 10, 12,
 - b) dla starodrzewu obowiązują ustalenia §9 ust 11;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, dla nowych obiektów nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,3m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,
 - forma zabudowy - wolnostojąca, z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków głównych (mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych lub usługowych) należy zastosować dachy dwuspadowe nachylenie głównych połąci w przedziale 30-45 stopni; dla garaży i budynków gospodarczych – dachy dwuspadowe o nachyleniach 22-45stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki - 700 m² » przy czym w terenie 15.MN/U dopuszcza się wydzielenie działki z istniejącym budynkiem o pow. nie mniejszej niż 500m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - zbliżony do 90 stopni,
 - d) dopuszcza się podział zgodny z zasadą pokazaną poprzez proponowany podział pokazany na rysunku planu;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się sytuować bezpośrednio przy granicy pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych (warunki techniczno-budowlane),

- b) ustala się lokalizacje jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50 m² pow. użytkowej, nie mniej jak 1 miejsce;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

3. Ustalenia dla terenów 25.MN/U:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **25.MN/U** o pow. ok. 1,02ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami; usługi w formie wbudowanej , jako dobudowane bądź wolnostojące; usługi z zakresu rzemiosła, obsługi transportu, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże związane z funkcją terenu, budynki gospodarcze, magazynowe, składowe,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) uciążliwość prowadzonej działalności ograniczyć do własnego terenu,
 - b) wskazana, zalecana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1 stanowiącej otoczenie zabytku, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 4,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna – jak w stanie istniejącym, maksymalna 0,90 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,5m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,
 - forma zabudowy – wolnostojąca,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków głównych należy zastosować dachy wielospadowe, nachylenie głównych połaci w przedziale 30-45 stopni; dla garaży i budynków gospodarczych – dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniach 22-45stopni;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 600 m²,
 - minimalna szerokość frontu – nie określa się,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić istniejącą sieć napowietrzną elektroenergetyczną z jej strefą ograniczeń, wzdłuż linii obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4 pkt 6;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50 m² pow. użytkowej, nie mniej jak 1 miejsce;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

4. Ustalenia dla terenów 26.MN/U, 27.MN/U, 28.MN/U, 31.MN/U:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **26.MN/U** o pow. ok. 1,18ha, **27.MN/U** o pow. ok. 1,44ha, **28.MN/U** o pow. ok. 1,23ha, **31.MN/U** o pow. ok. 1,21ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami; usługi w formie wbudowanej , jako dobudowane bądź wolnostojące; usługi z zakresu rzemiosła, handlu detalicznego, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże związane z funkcją terenu, budynki gospodarcze,
 - zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1 stanowiącej otoczenie zabytku, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 4;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, dla nowych obiektów nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,5m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,

- forma zabudowy – dla 26.MN/U dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, dla pozostałych terenów – zabudowa wolnostojąca, z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków głównych (mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych lub usługowych) należy zastosować dachy dwuspadowe nachylenie głównych połaci w przedziale 30-45 stopni; dla garaży i budynków gospodarczych – dachy dwuspadowe o nachyleniach 22-45stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna wielkość nowo wydzielanej działki - 600 m²,
 - minimalna szerokość frontu – nie określa się,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - nie określa się,
 - dopuszcza się podział zgodny z zasadą pokazaną poprzez proponowany podział pokazany na rysunku planu;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się sytuować bezpośrednio przy granicy pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych (warunki techniczno-budowlane),
 - dla terenu 26.MN/U w sytuacji realizacji zabudowy w formie bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - ustala się lokalizacje jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, przy czym nie dotyczy to działek z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym w dniu uchwalenia planu,
 - budynki istniejące w dniu uchwalenia planu, usytuowane bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy uznaje się za zgodne z planem,
 - w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów 26.MN/U, 27.MN/U, 31.MN/U uwzględnić istniejącą sieć napowietrzną elektroenergetyczną z jej strefą ograniczeń, wzdłuż linii obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4 pkt 6;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50 m² pow. użytkowej, nie mniej jak 1 miejsce;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

§ 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów U.

1. Ustalenia dla terenów 6.U, 7.U, 12.U:

- oznaczenie i powierzchnia terenu: **6.U** o pow. ok.0,27ha, **7.U** o pow. ok. 0,16ha, **12.U** o pow. ok. 0,04ha;
- przeznaczenie, funkcja terenu:
 - teren zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji, biur, kultury, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen towarzysząca, budynki gospodarcze, garaże związane z funkcją terenu, funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową w formie lokalu,
 - zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania usług uciążliwych;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

- a) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności ograniczyć do własnego terenu,
 - b) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu w terenie 6.U; obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust 7 i 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10, 11,12,
 - b) w terenach 6.U, 7.U budynki wskazane na rysunku planu do ochrony to obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia § 9 ust. 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – dla 6.U i 7.U do 50%, dla 12.U do 90%,
 - intensywność zabudowy – minimalna jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, maksymalna dla 6.U i 7.U – 1,50 (dla kondygnacji nadziemnych do 1,00) , maksymalna dla 12.U – 2,00,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – dla 6.U i 7.U – 10%, dla 12.U- 5%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy: dla 6.U i 7.U budynki główne nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne , do 12,0 m npt, dla 12.U dopuszcza się lokalną dominantę o wysokości do 14,0m npt; dla nowych budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy do 4,5 m npt,
 - forma zabudowy- wolnostojąca,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,3m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,
 - geometria dachów - dla nowej zabudowy i budynków głównych dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, dla garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe o nachyleniach połaci 22-45stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania, nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ze względu na uwarunkowania położenia (potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych) obowiązują ustalenia § 6 ust. 11 i 12,
 - b) budynki istniejące w dniu uchwalenia planu, usytuowane bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy uznaje się za zgodne z planem;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych dla 6.U i 7.U – min. 1 miejsce na własnym terenie, w tym w garażu,
 - c) dla 12.U odstępuje się od nakazu realizacji miejsc na własnym terenie, dopuszczając sytuowanie niezbędnych miejsc w pasie drogowym przyległej ulicy;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

2. Ustalenia dla terenu 11.U:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **11.U** o pow. ok.1,79ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy usługowej, usługi z zakresu oświaty i wychowania, kultury lub innych usług o publicznym charakterze , w szczególności teren szkoły i związanych z nią terenów sportowo-rekreacyjnych (m. inn. boiska, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne) oraz nowoprojektowanej hali sportowej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, budynki gospodarcze, garaże oraz parkingi związane z funkcją terenu,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania usług uciążliwych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5; przy czym dopuszcza się modernizację i przebudowy oraz rozbudowę istniejącego budynku szkolnego, z zachowaniem wymagań jak dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu; obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust 7 i 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10, 11, 12,
 - b) budynek wskazany na rysunku planu do ochrony to obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia § 9 ust. 6,
 - c) ochronie podlega pomnik jako miejsce pamięci, usytuowany na granicy z terenem 02.KDZ (ul. Hallera), wskazany (lokalizacja orientacyjna) na rysunku planu;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, maksymalna 1,60,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy: nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne , do 14,0 m npt, dla nowych budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy do 4,5 m npt;
 - forma zabudowy- wolnostojąca,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,3m, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,
 - geometria dachów - dla nowej zabudowy i budynków głównych dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, dla garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe o nachyleniach połaci 22-45stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania szczegółowych zasad scalania i podziału; minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m², nie określa się wymaganej szerokości frontu działki ani kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ze względu na uwarunkowania położenia (potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych) obowiązują ustalenia § 6 ust. 11 i 12,
 - b) teren o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3,

- c) dla rozbudów, przebudów, nadbudów obowiązują ustalenia § 7,
- d) w przypadku nowoprojektowanych budynków, zlokalizowanych na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - min. 15 miejsc dla hali sportowej na 100 miejsc siedzących na widowni oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru,
 - min 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie w szkole,
 - dodatkowo należy zapewnić system miejsc chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonych dzieci,
 - min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział dla innych niż szkoła obiektów dydaktycznych, przedszkola, świetlic itp.,
 - zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca przy 16-40 stanowiskach , 3 miejsca przy 41-100 stanowiskach i 4% przy liczbie stanowisk większej jak 100;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu RM.

1. Ustalenia dla terenu 32.RM:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **32.RM** o pow. ok.1,94ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy zagrodowej oraz upraw rolnych,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen towarzysząca, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże związane z funkcją terenu,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych nie związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust. 3,4,5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) nakaz ograniczenia wielkości hodowli do maksimum 40DJP,
 - b) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności ograniczyć do własnego terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1 stanowiącej otoczenie zabytku, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 4;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu ,

- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 0,10,
 - intensywność zabudowy – minimalny jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, maksymalny 0,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy: budynki mieszkalne – do 9,0m npt, budynki inwentarskie, garaże, budynki gospodarcze, związane z produkcją rolną do 10,0m npt; nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne dla budynku mieszkalnego, 1 kondygnacja nadziemna dla pozostałych budynków, budowle rolnicze – do 15m npt,
 - forma zabudowy- wolnostojąca,
 - poziom posadzek parterów dla nowych budynków do 0,5m npt, liczony od średniego poziomu przy głównym wejściu do budynku,
 - geometria dachów - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) wskazane, zalecane wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Hallera -01.KDG poprzez istniejące zjazdy, nie dopuszcza się nowych dodatkowych zjazdów,
- b) nakaz sytuowania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i pojazdów związanych z prowadzoną działalnością na własnym terenie, wskaźnik min 2 miejsca dla samochodów osobowych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenów ZP oraz dla terenów infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia dla terenów 18.ZP, 19.ZP:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **18.ZP** o pow. ok.0,11 ha, **19.ZP** o pow. ok. 0,08ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku dla osób dorosłych,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków oraz miejsc parkingowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10, 12;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy- nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 75%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – do 4,0m npt;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) przestrzenie ogólnodostępne realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) obsługa komunikacyjna terenu 19.ZP z ul. Mickiewicza 09.KDD, terenu 18.ZP z ul. Hallera (02.KDZ) i z ul. 06.KDD,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca parkowania dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.
 2. Ustalenia dla terenu 29.ZP, K:
- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **29.ZP,K** o pow. ok.0,33 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej – z dopuszczeniem realizacji zbiornika retencyjnego dla wód opadowych,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku dla osób dorosłych,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków oraz miejsc parkingowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz
 - a) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1 stanowiącej otoczenie zabytku, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 4;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy- nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 75%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – do 4,0m npt;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) przestrzenie ogólnodostępne realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz:
 - a) obsługa komunikacyjna z ul. Schornaka (03.KDL),
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca parkowania dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

3. Ustalenia dla terenu 30.K:

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **30.K** o pow. ok. 33m²;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną, z zakresu kanalizacji – teren przepompowni,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) zakaz sytuowania budynków,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
 - a) tereny położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1 stanowiącej otoczenie zabytku, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 4;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości: zgodnie z wymogami technologicznymi,
 - d) geometria dachu – nie dotyczy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez dojazd dla celów obsługi z drogi 03.KDL,
 - b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 12.

§ 21.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.

1. Ustalenia dla terenu 01.KDG:

- 1) Oznaczenie- teren: **01.KDG** (ul. Hallera – droga wojewódzka nr 231) o pow. ok. 1,12ha;
- 2) Zasady zagospodarowania, parametry:
 - a) droga publiczna istniejąca, klasy technicznej głównej, szerokość pasa jak na rysunku planu, tj. zgodni z istniejącymi granicami własności; parametry techniczne i wyposażenie –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia, zgodnie z zasadami organizacji ruchu określonymi przez zarządcę drogi, miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 15;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8, nakaz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu wzdłuż ulicy;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków , w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10;
- 5) Inne ustalenia:
 - a) teren urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) teren o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3,
 - c) dostępność do terenów sąsiednich ograniczona, nie dopuszcza się realizacji nowych dodatkowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

2. Ustalenia dla terenu 02.KDZ:

- 1) Oznaczenie- teren: **02.KDZ** (ul. Hallera i ul. 27 Stycznia) o pow. ok. 1,03ha;
- 2) Zasady zagospodarowania, parametry:
 - a) droga publiczna istniejąca, klasy technicznej zbiorczej, szerokość pasa jak na rysunku planu, parametry techniczne i wyposażenie zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych, b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia, miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 15;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8, nakaz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu wzdłuż ulicy;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10,
 - b) dla starodrzewu obowiązują ustalenia §9 ust 11,
 - c) ochronie podlega pomnik jako miejsce pamięci, usytuowany na granicy z terenem 11.U, wskazany (lokalizacja orientacyjna) na rysunku planu;
- 5) Inne ustalenia:
 - a) teren urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) teren o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3,
 - c) dostępność do terenów sąsiednich ograniczona, nie dopuszcza się realizacji nowych dodatkowych zjazdów.

3. Ustalenia dla terenu 03.KDL:

- 1) Oznaczenie- teren: **03.KDL** (ul. Schornaka oraz jej nowoprojektowane przedłużenie) o pow. ok. 1,19ha;
- 2) Zasady zagospodarowania, parametry:
 - a) droga publiczna istniejąca i projektowana, klasy technicznej lokalnej, szerokość pasa jak na rysunku planu, parametry techniczne i wyposażenie zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia, miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 15;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1 stanowiącej otoczenie zabytku, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 4;
- 5) Inne ustalenia:
 - a) teren urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) teren o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3,
 - c) dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń.

4. Ustalenia dla terenów KDD: 04.KDD, 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD:

- 1) Oznaczenie- tereny: **04.KDD** (ul. Norwida) o pow. ok. 0,16ha, **05.KDD** (ul. Wysoka) o pow. ok. 0,21ha, **06.KDD** (ul. Żeromskiego i nowoprojektowane przedłużenie) o pow. ok. 0,56ha, **07.KDD** (ul. Prusa) o pow. ok. 0,20ha, **08.KDD** (ul. Konopnickiej) o pow. ok. 0,10ha, **09.KDD** (ul. Mickiewicza) o pow. ok.0,10ha, **010.KDD** (nowoprojektowana) o pow. ok. 0,10ha;
- 2) Zasady zagospodarowania, parametry:
 - a) droga publiczna istniejąca lub projektowana, klasy technicznej dojazdowej, szerokość pasa jak na rysunku planu, parametry techniczne i wyposażenie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia, miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 15;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8, nakaz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu wzdłuż 04.KDD (ul. Norwida);
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków , w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10;
- 5) Inne ustalenia:
 - a) tereny urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) w pasie drogowym 06.KDD nakaz urządzenia pasa zieleni szerokości min. 4,0m,
 - c) tereny o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3,
 - d) dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń.

5. Ustalenia dla terenów KDW: 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW:

- 1) Oznaczenie- tereny: **011.KDW** (ul. Boczna i Krótka) o pow. ok. 0,07ha, **012.KDW** o pow. ok. 0,06ha, **013.KDW** o pow. ok. 0,09ha, **014.KDW** o pow. ok. 0,03ha, **015.KDW** o pow. ok. 0,39ha;
- 2) Zasady zagospodarowania, parametry:
 - a) droga wewnętrzna, szerokość pasa jak na rysunku planu, parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

- b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia, za wyjątkiem terenów 011.KDW i 014.KDW;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
- a) tereny 011.KDW i 012.KDW położone w granicach wpisu do rejestru zabytków , w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10 ,
 - b) tereny 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1 stanowiącej otoczenie zabytku, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 4;
- 5) Inne ustalenia:
- a) tereny urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) ze względu na uwarunkowania ukształtowania terenu dla 011.KDW obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 11 i 12,
 - c) tereny o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3,
 - d) dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń.

6. Ustalenia dla terenów KDX: 016.KDX, 017.KDX, 019.KDX:

- 1) Oznaczenie- tereny: **016.KDX** o pow. ok. 0,09ha, **017.KDX** o pow. ok. 0,05ha, **019.KDX** o pow. ok. 0,03ha;
- 2) Zasady zagospodarowania, parametry:
- a) ciąg pieszo-jezdny, szerokość pasa jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia, zakaz nie dotyczy terenu 017.KDX;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 oraz nakaz ochrony istniejącego drzewostanu wzdłuż ciągu 019.KDX;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
- a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10;
- 5) Inne ustalenia:
- a) tereny urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) ze względu na uwarunkowania ukształtowania terenu obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 11 i 12,
 - c) tereny o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

7. Ustalenia dla terenów KX: 018.KX, 020.KX, 021.KX:

- 1) Oznaczenie- tereny: **018.KX** o pow. ok. 0,03ha, **020.KX** o pow. ok. 0,02ha, **021.KX** o pow. ok. 0,02ha;
- 2) Zasady zagospodarowania, parametry:
- a) ciąg pieszy, szerokość pasa jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
- a) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej A2 oraz w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 3 , ust. 9 i ust. 10;

5) Inne ustalenia:

- a) tereny 018.KX i 020.KX urządzić z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- b) ze względu na uwarunkowania ukształtowania terenu obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 11 i 12,
- c) tereny o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skórcza.

§ 23.

W granicach niniejszego planu **traci moc** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Skórcz (dla fragmentu miasta Skórcza zawartego pomiędzy ulicami Hallera, 27 Stycznia, Norwida i wschodnią granicą administracyjną miasta), uchwalony Uchwałą nr XVI/94/2012 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 26 kwietnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012 r. poz. 2056 z dnia 14 czerwca 2012 r.).

§ 24.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA SKÓRCZ POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI HALLERA, 27 STYCZNIA, NORWIDA I WSCHODNIĄ GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA

SKALA 1:1000



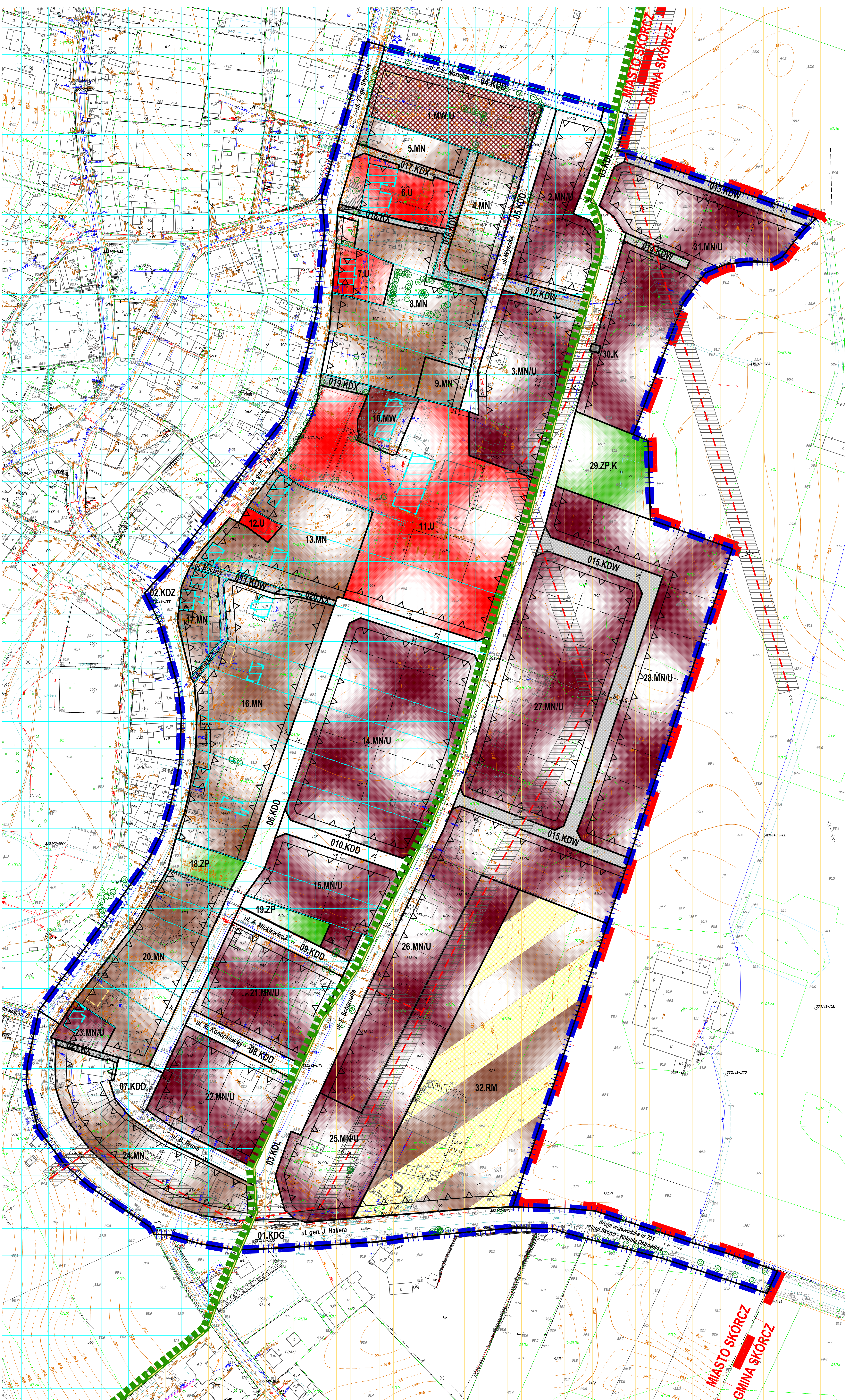
RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI.../2019 r.
Rady Miejskiej w Skórczu z dnia r.

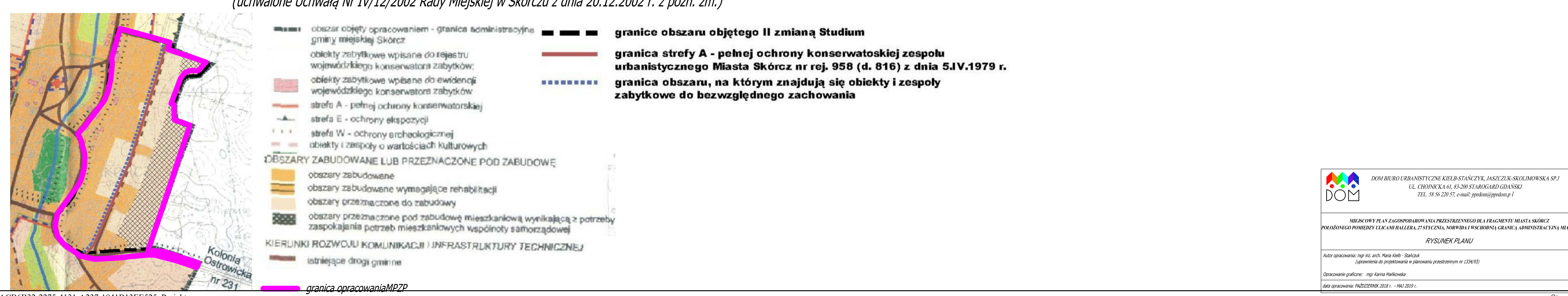
LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA / GMINY SKÓRCZ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH. GDZIE OZNACZENIE CYFROWE OZNACZA NR KOLEJNY, PORZĄDKOWY TERENU A LITERY - PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:**
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
 - MWU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ USŁUG
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZPK - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
 - K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KANALIZACJI
 - KDG - TERENY KOMUNIKACJI, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
 - KDZ - TERENY KOMUNIKACJI, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
 - KDL - TERENY KOMUNIKACJI, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

- KDD - TERENY KOMUNIKACJI, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY KOMUNIKACJI, DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX - TERENY KOMUNIKACJI, CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KX - TERENY KOMUNIKACJI, CIĄGÓW PIESZYCH
- STREFA A2 - KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ - ZESPÓŁU URBANISTYCZNEGO MIASTA SKÓRCZ - WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO POD NR 958
- STREFA B1 - OGRANICZENIA GABARYTU - OTOCZENIA ZESPÓŁU URBANISTYCZNEGO MIASTA SKÓRCZ - WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO POD NR 958
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH ZESPÓŁU URBANISTYCZNEGO MIASTA SKÓRCZ - W EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ - UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZACHOWANE HISTORYCZNE PODZIAŁY WŁAŚNOŚCI
- BUDYNKI O ZACHOWANYCH WALORACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH WSPÓŁTWORZĄCE KLIMAT HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
- POMNIKI DO ZACHOWANIA I OCHRONY
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS OGRANICZEN W ZAGOSPODAROWANIU OD ISTNIEJĄCYCH NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- ISTNIEJĄCA ZIELEŃ WYSOKA - POJEDYNCZE DRZEWA, GRUPY DRZEW
- PROPONOWANY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SKÓRCZ
(uchwalone Uchwałą Nr IV/12/2002 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 20.12.2002 r. z późn. zm.)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/.../2019

Rady Miejskiej w Skórczu

z dnia.....2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Miejska w Skórczu, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Skórcza (dla fragmentu miasta Skórcza zawartego pomiędzy ulicami Hallera, 27 Stycznia, Norwida i wschodnią granicą administracyjną miasta) r o z s t r z y g a c o następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. od dnia 27 maja 2019 r. do dnia 19 czerwca 2019 r. oraz w terminie na wnoszenie uwag do dnia 05 lipca 2019 r., do Burmistrza Miasta Skórcz **nie wpłynęły żadne uwagi.**

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Miejska w Skórczu rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w Planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) nowoprojektowane drogi publiczne oraz ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne i piesze wraz z ich oświetleniem;
- 2) tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce;
- 3) teren planowanej rozbudowy szkoły i budowy towarzyszącej hali sportowej;
- 4) tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej (ze zbiornikiem retencyjnym dla wód opadowych);
- 5) odcinki sieci wodociągowo-kanalizacyjnych oraz kanalizacji deszczowej, obsługujących tereny inwestycyjne istniejące i projektowane.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

4. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

5. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

6. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

7. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego, budowy nowej zabudowy i zagospodarowania na działce szkolnej, a także urządzania terenów zieleni.

Uzasadnienie

1. Wstęp.

Plan jest realizacją Uchwały Nr XLI/217/2018 Rady Miejskiej w Skórczu z dn. 28 czerwca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje fragment miasta zawarty pomiędzy ulicami Hallera, 27 Stycznia, Norwida i wschodnią granicą miasta tj. obszar planu miejscowego z 2012r (o pow. ok. 24ha), powiększony o ulice 27Stycznia, Hallera. Obszar opracowania to ok. 26,29 ha, w części już zabudowany i obsługiwany przez miejskie systemy infrastruktury technicznej, stanowiący fragment jednostek Stare Miasto i Nowe Miasto (wg podziału przyjętego dla potrzeb programu rewitalizacji miasta). Dotychczas dla niemal całego obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwalony Uchwałą Nr XVI/194/2012 Rady Miejskiej w Skórczu z dn. 26 kwietnia 2012 r.

Sporządzany obecnie plan miejscowy w myśl art. 34 ust 1 ustawy zastąpi dotychczasowy plan z 2012 r (*„wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu”*). Utrata mocy planu dotychczas obowiązującego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych, które na jego podstawie zostały wydane.

Nowy plan generalnie utrzymuje dotychczas ustalone przeznaczenia terenów. W tym zakresie przewiduje się jedynie niewielkie modyfikacje ustaleń. Celem planu jest jednak zmiana niektórych ustaleń sprawiających kłopoty interpretacyjne przy pozwoleniach na budowę, aby dostosować regulacje do obecnych potrzeb i zgłaszanych wniosków. Trudności te dotyczyły przede wszystkim kwestii dopuszczalności i zakresu ewentualnych przebudów, rozbudów, nadbudów. W granicach planu wskazano nowe projektowane tereny dla zieleni urządzonej oraz związane z projektowanym zbiornikiem retencyjnym wód opadowych, a także zaproponowano powiększenie terenu szkoły aby możliwe było zlokalizowanie hali sportowej oraz związanych z nią parkingów oraz zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenu.

Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem dyspozycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skórcza (dokument z 2002r ze zmianami z 2006 i 2012r), nie narusza on ustaleń dokumentu Studium. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidziane w projekcie „Planu...” funkcje wpisują się w kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w obowiązującym dokumencie Studium i stanowią kontynuację aktualnego zagospodarowania.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan generalnie uwzględnia dotychczasowe dyspozycje dotyczące przeznaczenia obszaru dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, a także bierze pod uwagę dotychczasowe zapisy w zakresie ustalonych wskaźników dot. zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Wymagania te uwzględniono poprzez wskazanie stref ochrony konserwatorskiej, w tym stref ochrony archeologicznej, tj. stref wynikających z wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Skórcza, a także poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym uwzględniających wytyczne konserwatorskie ze względu na szczególne położenie obszaru, a także wymagania ochrony obiektów o walorach historyczno-kulturowych usytuowanych w granicach obszaru opracowania.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu podjęta została po dniu 11 września 2015 r. (data wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie wprowadza się ustaleń (art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obecnie uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt planu miejscowego uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy też zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W planie znajdują się odpowiednie do uwarunkowań obszaru ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, w większości ustalono je analogicznie jak w planie z 2012r. W celu zachowania walorów krajobrazowych w ustaleniach planu wskazano do ochrony istniejącą zieleń stanowiącą wartościowy drzewostan. Wskazano nowe tereny zieleni urządzonej w celu poprawy jakości życia w tej części miasta. Ze względu na położenie w granicach ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej ograniczono wysokości zabudowy nowoprojektowanej. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te uwzględniono poprzez określenie wymaganych wielkości minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, zapisy dotyczące wymaganej i dopuszczalnej zieleni towarzyszącej, wymagania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej i nakaz włączenia zabudowy do sieci miejskich. Ze względu na położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Plan utrzymuje dotychczasowe (wg mpzp z 2012r) zasady ochrony środowiska, wprowadzając jedynie niewielkie modyfikacje niektórych ustaleń.

Ze względu na stan istniejący oraz dotychczasowe ustalenia planu z 2012r. podtrzymano w terenie 32.RM istniejące przeznaczenie terenu, ograniczając wielkość hodowli do 40DJP tj. zgodnie z wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy (z 2010r).

W ustaleniach planu zapisano wymogi ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu a także wymogi dotyczące ochrony gatunkowej, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody i rozporządzeniami wykonawczymi do niej.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar opracowania położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej ustanowionych decyzją o wpisie zespołu urbanistycznego miasta Skórcza do rejestru zabytków, w związku z powyższym w granicach planu obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymagające uzyskiwania pozwoleń na roboty budowlane od właściwego konserwatora zabytków. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje ochrona historycznej struktury przestrzennej, a w strefie ochrony otoczenia konieczne są ograniczenia gabarytowe dla nowej zabudowy. W granicach planu występują budynki stanowiące zabytki - figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Wskazano do ochrony także budynki o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, analogicznie jak w mpzp z 2012r. Dodatkowo wskazano do ochrony takie elementy historycznego i tradycyjnego zagospodarowania jak miejsca kultu i pamięci, historyczna zieleń wysoka, znacząca w krajobrazie miasta. Nakazano także ochronę zachowanych historycznych podziałów własnościowych w obrębie strefy A2 stanowiącej zabytkowy zespół urbanistyczny miasta.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono ograniczając dopuszczalne wysokości zabudowy i ustalając wymagania co do gabarytów zabudowy, z uwzględnieniem stref wynikających z wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków. Plan uwzględnia wytyczne konserwatorskie oraz uchwalony aktualny gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Skórcza z gminną ewidencją zabytków.

W obszarze opracowania nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Na części obszaru występują znaczne spadki terenu, mogące powodować potencjalne zagrożenia osuwania się mas ziemnych i uzasadniające odpowiednie warunki posadawiania czy wymagania dotyczące niezbędnych dokumentacji

inżynierskich. Nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Plan ustala standardy akustyczne dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia związanego ze stałym pobytem ludzi (tereny usługowe dla szkoły, mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, zagrodowe). Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dla terenów o publicznym charakterze, w tym także dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, a wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną, w tym ochrony środowiska, zapewni właściwe warunki życia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania te uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków – pozwalając, umożliwiając korzystniejsze i zgodne z oczekiwaniami zagospodarowanie terenów. Utrzymano w większości dotychczasowe przeznaczenia terenów.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności.

W granicach opracowania występują grunty komunalne oraz prywatne. Plan wyznacza tereny o charakterze publicznym, ogólnodostępnym – dla zieleni urządzonej czy też zieleni z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz na powiększenie terenu szkoły. Wydzielenia dla projektowanych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych są niemal identyczne jak w planie z 2012 r., choć nadal są to w części grunty prywatne (plan z 2012 r. nie spowodował dotąd wykupów gruntów pod część dróg). Nowe w stosunku do planu z 2012 r. tereny dla funkcji publicznych wyznaczono na gruntach prywatnych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest umożliwienie efektywniejszego i zgodnego z aktualnymi potrzebami miasta oraz poszczególnych inwestorów zagospodarowania. Nowe tereny dla funkcji publicznych (zieleni urządzonej, powiększenie terenu dla szkoły) podnoszą atrakcyjność obszaru, wpłynąć mogą na polepszenie warunków życia obecnych i przyszłych mieszkańców oraz użytkowników obszaru opracowania. Poprzez swoje zapisy odnoszące się do ochrony zabytków, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, stanowiącej zabytek i jego otoczenie.

Wskazany teren dla realizacji infrastruktury technicznej związanej z odprowadzeniem i zagospodarowaniem wód opadowych pozwoli na właściwe i zgodne z potrzebami ochrony środowiska rozwiązanie.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególnie istotne są proponowane rozwiązania związane z kanalizacją deszczową. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Obszar planu ma bardzo dobre warunki obsługi infrastrukturalnej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Miasta na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag.

Plan stanowi nieznaczny modyfikację planu z 2012r, w związku z czym Burmistrz wystąpił do organów ochrony środowiska o odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymaganiami ustawy Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków. W dniu 05 grudnia 2018r zorganizował dodatkowe konsultacje społeczne z mieszkańcami, w czasie których przedyskutowano koncepcję planu i wydłużył odpowiednio okres wnoszenia wniosków. Zgodnie z ustawą Burmistrz zawiadomił organy właściwe do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów, wyznaczając termin na zgłaszanie stanowiska- opinii, uzgodnienia oraz przysyłając projekt. Projekt uzyskał wymagane przepisami opinie i pozytywne uzgodnienia.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 maja 2019 r. do dnia 19 czerwca 2019 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 12 czerwca 2019 r oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 05 lipca 2019 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. W wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono uwag.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania położony jest w zasięgu obsługi sieci wodociągowej miejskiej, ustalono nakaz włączenia się do tych sieci. Ustalone przeznaczenia i sposób zagospodarowania nie zagrażają wodom podziemnym (nie jest to obszar położony w granicach głównych zbiorników wód podziemnych bądź w strefach ochrony ujęć wód).

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia planu równoważą interesy prywatne i publiczne, skutkują koniecznością zajęcia części gruntów prywatnych na cele publiczne. Skutki finansów-prawne przeanalizowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar opracowania obejmuje fragment miasta w rejonie centralnym, w sąsiedztwie znajdują się tereny już zabudowane i uzbrojone inżynieryjnie. Obszar planu jest dobrze powiązany komunikacyjnie, infrastrukturalnie i funkcjonalnie z pozostałymi terenami miasta, ze względu na bliskość terenów już zainwestowanych stanowi ich bardzo dobre uzupełnienie. Planowane zagospodarowanie obszaru jest zgodne z ideą miasta zwartego, wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2.

Miasto Skórcz nie wykonywało dotychczas analiz, o których mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwały Rady Miejskiej o której mowa w art. 32 ust 2 nie podjęto. Plan sporządzany jest jako odpowiedź na bieżące potrzeby miasta.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu może mieć docelowo korzystny wpływ na budżet miasta, gdy z jego skutkiem może być dochód z tytułu podatków od nieruchomości (od nowych terenów inwestycyjnych). Mimo kosztów jakie będą skutkiem uchwalenia (np. wykupy terenów pod cele publiczne –zieleń, powiększenie terenu szkoły, drogi publiczne, urządzenie dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, oświetlenia, kosztów wycen nieruchomości i podziałów geodezyjnych) bilans wydatków i dochodów może być korzystny dla miasta. Ponieważ plan powtarza niejako dotychczasowe ustalenia dotyczące dróg i uzbrojenia inżynieryjnego, skutki w postaci konieczności realizacji odcinków sieci infrastruktury technicznej czy

budowy ciągów komunikacyjnych publicznych są generalnie wynikiem poprzednich regulacji z 2012r.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Uzyskano w toku procedury zgody organów ochrony środowiska (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim) na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, gdyż plan będzie stanowił jedynie nieznaczną modyfikację dotychczasowego miejscowego planu z 2012 r., dla którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-zorganizował dodatkowe konsultacje społeczne dot. koncepcji planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 27 maja 2019 r. do 19 czerwca 2019 r, przeprowadził w dniu 12 czerwca 2019 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 05 lipca 2019 r., w terminie tym uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Skórczu projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.