UCHWAŁA NR XV/190/07
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU
z dnia 26 września 2007 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MODRZEWIOWA" w Słupsku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 12 poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006r. Nr 17 poz. 128) oraz art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r., Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492 z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku nr L /640/05 z dnia 30 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie położonym w rejonie ulic: Gdyńskiej, Leśnej i Hubalczyków w Słupsku

Rada Miejska w Słupsku

uchwala, co następuje:

Rozdział I

P r z e p i s y o g ó l n e

§1.

Stosownie do uchwały nr L/640/05 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2005 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MODRZEWIOWA" w granicach opracowania oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, którego ustalenia wyrażone są w postaci zasad i sposobów zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą oraz rysunkiem planu.

§2.

Ustalenia planu wymienionego w § 1 są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska.

§3.

Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami określonymi w załączniku graficznym do uchwały Nr L/640/05 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie położonym w rejonie ulic: Gdyńskiej, Leśnej i Hubalczyków w Słupsku.

§4.

Integralną część uchwały stanowią:

1)załącznik nr 1 - rysunek planu - plansza podstawowa, wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska,
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§5.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są „USTALENIA OBOWIAZUJĄCE" określone w oznaczeniach graficznych.
2. Obszar planu dzieli się na JEDNOSTKI PLANU wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu mowa jest o:
   1) P l a n i e - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
   2) R y s u n k u p l a n u - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3) Granicach opracowania - należy przez to rozumieć granice opracowania pokazane na rysunku planu.
4) Zabudowie - należy przez to rozumieć kompleks obiektów budowlanych lub obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, zgodnie z definicją pojęć w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, przeznaczony do realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego lub funkcji towarzyszących._
5) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać w danej jednostce planu wyznaczonej liniami rozgraniczającymi.
6) Funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe.
7) Funkcji chronionej - należy przez to rozumieć mieszkalnictwo, za wyjątkiem mieszkań funkcyjnych, funkcję oświaty i wychowania, funkcję ochrony zdrowia i opieki społecznej,
8) Przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ustalone rysunkiem planu, nie zaś jako odrębne, mogące występować samodzielnie na danym terenie,
9) Funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące.
10) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków. Linia ta nie dotyczy w szczególności: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, części podziemnych obiektów budowlanych oraz kubatur powstających w wyniku remontów lub przebudów.
11) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwicy terenu położonej przy każdym wejściu do budynku do jego najwyższego punktu, bez masztów, kominów oraz urządzeń technologicznych,
12) Jednostce planu - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, któremu przyporządkowany jest symbol liczbowo – literowy do którego odnoszą się ustalenia przedmiotowego planu zawarte na rysunku planu oraz w części tekstowej.
13) Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu czynną biologicznie w rozumieniu §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
14) Produkcji rzemieślniczej - należy przez to rozumieć prowadzenie zawodowej działalności gospodarczej, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, przy zatrudnieniu do 50 pracowników. Zakłady które zajmują się produkcją rzemieślniczą nie mogą być kwalifikowane jako zakłady o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 9 kwietnia 2002r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
15) Działce przynależnej - należy przez to rozumieć obszar zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie przy budynku mieszkalnym, niezbędny do jego prawidłowego funkcjonowania,
16) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
17) Reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę płaską lub przestrzenną o powierzchni przekraczającej 2 m^2,
18) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – obiekty typu kiosk do sprzedaży prasy, nie związane trwale z gruntem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m^2,
19) Usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi takie jak: usługi których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych, a w szczególności :

a) usługi w zakresie ogólnie przyjętego handlu detalicznego, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami na otwartej przestrzeni (usługi typu auto-komis),
b) usługi rzemiosła poza warsztatami obsługi samochodów, myjniami i stacjami paliw,
c) usługi gastronomiczne,
d) usługi łączności, informacji i pocztowe,
e) usługi biurowe, pośrednictwa finansowego, prawne, administracyjne, z wyjątkiem usług pogrzebowych,
f) usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, medyczne poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego,
g) usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem, turystyką i sportem oraz usługi w zakresie obsługi ruchu turystycznego,
h) usługi kultu religijnego, kultury i rozrywki,
i) usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne,
j) usługi z zakresu administracji i bezpieczeństwa publicznego,
k) usługi nauki i oświaty.

20) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Rozdział II

Przedmiot ustaleń

§6.

Przedmiotem ustaleń planu jest dokonanie ustaleń określonych w art. 15 ustawy, w szczególności:

1) ustalenie przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego dla terenów objętych opracowaniem,
2) określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) określenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
5) określenie lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu,
6) określenie warunków zagospodarowania terenów.

Rozdział III

Przeznaczenie terenów objętych granicami planu

§7.

1. Dozwala się na dotychczasowy sposób użytkowania terenów objętych planem do czasu wystąpienia okoliczności formalno - prawnych wymagających prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).
2. Niżej wymienione ustalenia przeznaczenia terenów są obowiązujące dla prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).
3. Ustala się przeznaczenie terenów, w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:
   1) Symbolem **MW** – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego;
   2) Symbolem **MN** – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego;
   3) Symbolem **MN.U** – tereny mieszkalno - usługowe
   4) Symbolem **UZ** – tereny usług zdrowia;
   5) Symbolem **EE** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe);
   6) Symbolem **EG** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej (stacja redukcyjna gazu)
   7) Symbolem **US** – tereny sportu i rekreacji;
   8) Symbolem **Ls** – tereny zieleni leśno - parkowej;
   9) Symbolem **ZP** – tereny zieleni parkowej;
   10) Symbolem **ZI** – tereny zieleni izolacji akustycznej;
   11) Symbolem **KDG** – tereny dróg publicznych głównych;
   12) Symbolem **KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych;
   13) Symbolem **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych;
   14) Symbolem **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
   15) Symbolem **CPJ** – tereny pasów komunikacji pieszo - jezdnej;

16) Symbolem **CP** – tereny pasów komunikacji pieszej;

4. W ramach zagospodarowania wyżej wymienionych terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
   1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego,
   2) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej w pasach drogowych,
   3) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego.

Rozdział IV

Obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8.

Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym przedmiotowym planem są :

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
4) ustalenia w zakresie zasad kształtowania jednostek planu zawarte w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów), w szczególności:
   a) ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenów,
   b) ustalenia w zakresie ochrony elementów środowiska przyrodniczego oraz zasad kształtowania terenów zieleni.
5) na obszarze MW i MN zakazuje się lokalizowania wolnostojących konstrukcji masztowych (między innymi GSM i innych przekaźnikowych)

Rozdział V

Obowiązujące zasady ochrony środowiska i przyrody

§9.

1. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U.Nr 257 poz.2573 z późniejszymi zmianami) z wyjątkiem inwestycji wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 7 przywołanego rozporządzenia. Uciążliwość prowadzonej działalności winna zamykać się w granicach terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody ożywionej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym wartościowy drzewostan i inne cenne zbiorowiska roślinne.
3. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem funkcje i sposób ich realizacji w jednostce planu nie spowoduje:
   1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
   2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych,
   3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,
   4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska,
   5) zrzutu ścieków które mogły by zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otocznie oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.
4. Maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni nowoustalonej zabudowy do powierzchni działek oraz powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w kartach terenów.

Rozdział VI

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz renty planistycznej

§10.

1. W obszarze opracowania nie ustala się obowiązku wykonania procedury scalania i wtórnego podziału.
2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowopoprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 3m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu.
3. Dozwala się wydzielanie nowych działek z terenu przeznaczenia podstawowego związane ze zmianą własności zabudowy bądź terenu. Na nowowydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne funkcje towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych oraz dojazd kołowy wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych).
4. Szczegółowe zasady w zakresie zasad podziałów geodezyjnych i parametrów działek określa się w ustaleniach szczegółowych dla jednostek.
5. Ustala się 30% stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z art.36 ust.4 Ustawy.

Rozdział VII

Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustalenia w zakresie komunikacji.
   1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi zbiorcze ulic: Gdyńskiej i Hubalczyków,
   2) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z adaptowanych dróg zbiorczych oraz adaptowanych dróg lokalnych i dojazdowych,
   3) obsługa komunikacyjna nowych terenów mieszkaniowych powstałych w wyniku wtórnego podziału geodezyjnego istniejących terenów mieszkaniowych z nowowydzielonych pasów ciągów pieszo – jezdnych lub istniejących dróg,
   4) wskaźniki w zakresie komunikacji i zasad organizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
   5) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, rezerwę terenu dla pasów dróg zbiorczych nowoplanowanych ulic: Nowa Leśna (10.1.KDZ) i Nowa Racławicka (10.2.KDZ).
2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową w terenie objętym opracowaniem,
   2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
   3) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i ciepłej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane.
3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków.
   1) adaptuje się istniejący system kanalizacji sanitarnej w terenie objętym opracowaniem,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych i gospodarczych z terenu objętego planem istniejącym systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej do istniejącej miejskiej oczyszczalni na zasadach określonych przez zarządzającego siecią.
4. Ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) adaptuje się istniejąca kanalizację deszczową w terenie objętym opracowaniem,

2) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego systemu zbiorczej kanalizacji deszczowej z na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

3) ustala się obowiązek przywrócenia do sprawności technicznej istniejącego systemu retencyjnego zlokalizowanego w granicach opracowania (wąwóz Modrzewiowa –Świerkowa),

4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek.

5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) adaptuje się istniejący (ulica Gdyńska) centralny system grzewczy oparty o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane,

2) ustala się rozbudowę systemu dla nowych potrzeb. Nowe uzbrojenie sieciowe prowadzić w pasach drogowych istniejących ulic,

3) dozwala się stosowanie rozwiązań indywidualnych w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy cieplne. Zakaz stosowania paliw stałych, których spalanie skutkuje ponadnormatywnym zanieczyszczeniem powietrza, zakaz dotyczy zabudowy nowowznoszonej.

6.Ustalenia w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) adaptuje się istniejący system uzbrojenia elektroenergetycznego który realizuje zapotrzebowanie na energie elektryczną zabudowy w terenie objętym opracowaniem,

2) nowowznoszone obiekty realizujące funkcje ustalone planem zasilać liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym zlokalizowanym na granicach działek na warunkach zarządzającego siecią.

7.Ustalenia w zakresie zaopatrzenie w gaz:

1) adaptuje się istniejącą sieć gazową w terenie objętym opracowaniem,

2) adaptuje się istniejącą stację redukcyjną gazu ziemnego zlokalizowaną na niewydzielonym fragmencie działki nr 186/113,

3) przedmiotowy element infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym uporządkować pod względem formalno – prawnym tj: geodezyjne wydzielić nieruchomości i przekazać jej właścicielowi tj. Pomorskiej Spółce Gazownictwa Sp z o. o. Odział Pomorski Zakład Gazowniczy w Gdańsku Rejon w Słupsku,

4) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią.

8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

1) wprowadza się bezwzględny obowiązek selektywnego postępowania z odpadami komunalnymi. Ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne,

2) na obszarze planu zakazuje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów technologicznych. Wykluczone jest składowanie odpadów celem ich unieszkodliwiania. Dopuszcza się gromadzenie w/w odpadów w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i późniejszy ich wywóz w celu utylizacji przez specjalistyczne jednostki,

3) ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych w terenie objętym opracowaniem.

Rozdział VIII

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12.

1. Dozwala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.
2. Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w przedmiotowym planie.

Rozdział IX

Ustalenia szczegółowe (karty jednostek)

dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi różne sposoby użytkowania

§ 13.

NUMER PORZĄDKOWY KARTY TERENU		**1.**
NUMER PORZĄDKOWY JEDNOSTKI BILANSOWEJ		**1. 2. 3. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13.**
POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU		1=0,78ha, 2=1,47ha, 3=1,54ha, 7=3,18ha, 8=1,93ha, 9=1,28ha, 10=0,43ha, 11=1,17ha, 12=2,12ha, 13=1,62ha,
01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	**MN**
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO
	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Wszystkie funkcje z wyjątkiem funkcji których realizacja powoduje: -przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu. -wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane -powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska
	FUNKCJE BEZWZGLĘDNIE ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	Wszelkie funkcje nie związane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska w szczególności normy jakości środowiska ustalone w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 kwietnia 1998 roku w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	Zabudowa jednorodzinna.
02	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	– Przy sytuowaniu nowych kubatur funkcji przeznaczenia podstawowego lub rozbudowy istniejących obiektów zachować odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie., a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych. 1. Budowę, dobudowę lub przebudowę kształtować w dostosowaniu do form i wysokości zabudowy zlokalizowanej w najbliższym otoczeniu. Dozwala się na łączenie nowoprojektowanej zabudowy z istniejącą zabudową. 2. Na nowowydzielonych działkach kontynuować typ (rodzaj, sposób) zabudowy istniejącej (zabudowa bliźniacza) na działce przed wtórnym podziałem 3. Powierzchnie utwardzone na terenie (np. podjazd samochodowy, dojście do domu i inne w zależności od sposobu zagospodarowania) wykonać z drobnowymiarowych elementów budowlanych w sposób zapewniający penetrację wód opadowych w grunt w miejscu opadu. 4. Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych lub ustalić takie miejsce poza terenem jednostki bilansowej uzyskując stosowne pozwolenie właściciela terenu. 5. Teren wolny od zabudowy i utwardzeń zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym, uwzględnieniem zieleni wysokiej.	
	– cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub	– zagospodarować miejsca wypoczynku i rekreacji wyposażając je w elementy małej architektury i poprawne technicznie oświetlenie.
	1)określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	– nie ustala się

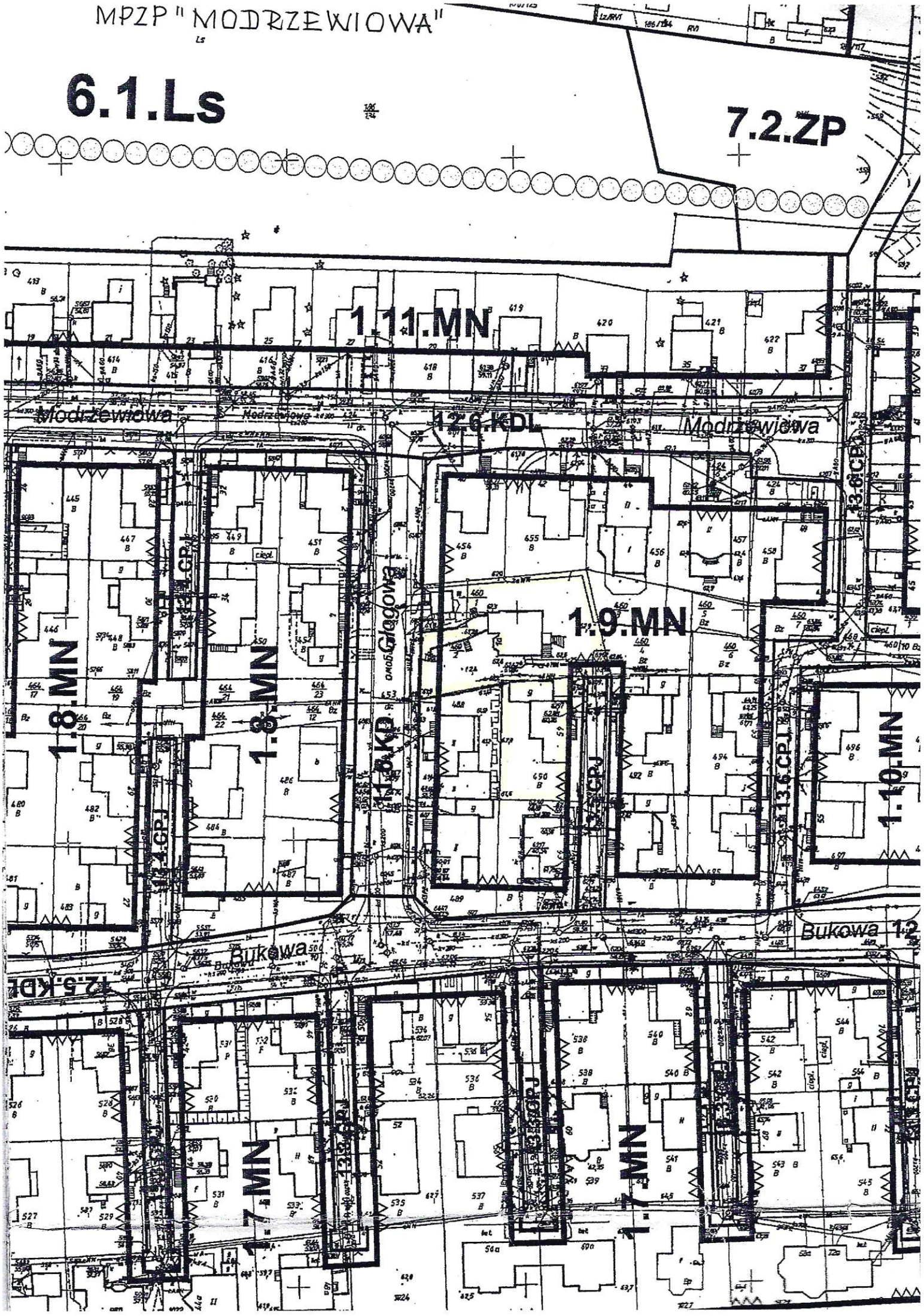
03	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	• Zachować wartościowe elementy środowiska naturalnego. • Dojścia i dojazdy utwardzać drobnowymiarowymi elementami zapewniającymi infiltrację wód opadowych w głąb gleby. • Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczania atmosfery.	
04	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
	– nie ustala się	
05	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	– zasady umieszczania obiektów małej architektury	4. nie ustala się
	– zasady umieszczania nośników reklamowych	– dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4m^2, – dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do estetyki elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do 1,5m^2, dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu na wysokości nie mniejszej niż. 2,5 m,
	– zasady umieszczania urządzeń technicznych	– W ramach zagospodarowania terenów jednostki bilansowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego i funkcji towarzyszącej.
	– zasady umieszczania zieleni	– rewaloryzować zagospodarowanie zielenią tworząc warunki dla wypoczynku i rekreacji.
	6) określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych	– zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) 2. zakaz stosowania w elewacji materiałów z tworzyw sztucznych (np. okładzin winylowych). 5. ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich)
06	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO:	
	3. dozwala się rozbudowę lub odbudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz budowę nowych kubatur funkcji przeznaczenia towarzyszącego – na działce zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej	
	– linia zabudowy dla budowy, rozbudowy lub odbudowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego oraz funkcji towarzyszących wyższych niż jedna kondygnacja naziemna.	– od strony pasa drogowego lub terenu o innym sposobie użytkowania: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej rysunkiem planu. – od strony sąsiada: w odległości określonych w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także w przepisach odrębnych, w tym o ochronie przeciwpożarowej.
	21) linia zabudowy dla budowy, rozbudowy lub odbudowy obiektów funkcji towarzyszących nie wyższych niż jedna	7) od strony pasa drogowego lub terenu o innym sposobie użytkowania: zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych . 7 od strony sąsiada: - dozwala się na sytuowanie zabudowy na granicy działki sąsiada pod warunkiem że długość zabudowy usytuowanej na granicy nie przekroczy 7m.
	3. wielkości powierzchni rozbudowy w stosunku do powierzchni zabudowy obiektu	3) nie więcej niż 25% powierzchni zabudowy budynku rozbudowywanego
	5. powierzchnia biologicznie czynna,	– nie mniej niż 30% powierzchni działki
	4) wysokości projektowanej zabudowy	– nie wyżej niż obiekt rozbudowywany
	3 geometria dachu,	– w nawiązaniu do formy dachu obiektu rozbudowywanego
	– gabaryty projektowanej zabudowy,	– w harmonijnym dostosowaniu do gabarytu obiektu rozbudowywanego

07	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA NOWOWYDZIELONYCH DZIAŁKACH :	
	– dozwala się budowę nowych kubatur funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego – ustala się typ zabudowy: zabudowa bliźniacza jako kontynuacja formy zabudowy na działkach sąsiednich. (nie dotyczy działek powstałych w wyniku wtórnego podziału działek zabudowy wolnostojącej lub zabudowanych inaczej niż zabudową bliźniaczą). – na działce zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej	
	• linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego oraz towarzyszącego wyższych niż jedna kondygnacja naziemna.	4. od strony pasa drogowego lub terenu o innym sposobie użytkowania: - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej rysunkiem planu. • od strony sąsiada: - w odległościach określonych w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także w przepisach odrębnych, w tym o ochronie przeciwpożarowej.
	a) linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji towarzyszący	– od strony pasa drogowego lub terenu o innym sposobie użytkowania: zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych . – od strony sąsiada: - dozwala się na sytuowanie zabudowy na granicy działki sąsiada pod warunkiem że długość zabudowy usytuowanej na granicy nie przekroczy 6m.
	– wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	– nie więcej niż 35% powierzchni działki
	– powierzchnia biologicznie czynna,	– nie mniej niż 30% powierzchni działki
	– wysokości projektowanej zabudowy	5) zabudowa nowoprojektowana – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie jedna kondygnacja podziemna. 6) poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m nad poziomem działki w jej geometrycznym środku.
	– geometria dachu,	– dachy wysokie (strome), kształtować jako dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniach od 25° do 50° a w przypadku dachu mansardowego od 25° do 75°.
	– gabaryty projektowanej zabudowy,	– w harmonijnym dostosowaniu do zabudowy otaczającej w nawiązaniu do typu zabudowy
08	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	
	– nie ustala się	

09	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	4) USTALENIA DLA JEDNOSTEK BILANSOWYCH DLA KTÓRYCH RYSUNEK PLANU NIE USTALA OBOWIĄZKU SCALENIA, LUB WTÓRNYCH PODZIAŁÓW OBOWIĄZUJĄCYCH LUB POŻĄDANYCH	
	– wtórne podziały geodezyjne	– Dozwala się na dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia samodzielnych działek budowlanych jednak nie mniejszych niż 500 m^2. – Na nowowydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania nowej zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne funkcje towarzyszące (miejsce gromadzenia odpadów stałych, dojazd kołowy wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych wynikającą z nowej funkcji). Dojazdy do nowo wydzielonych działek wytyczyć w obrębie obszaru własności jako służebne dla nowowydzielonych z otaczających dróg lokalnych. – Dozwala się na dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych służących korektom w zakresie własności lub porządkującym istniejący podział, w dostosowaniu do treści Rozdziału VI *Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz renty planistycznej.* – Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
	– minimalna szerokość frontów działek	– nie mniej niż szerokość działki dzielonej
	– minimalna powierzchnia działek	– nie mniej niż 500m^2
	– kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	– nie ustala się
	– USTALENIA DLA JEDNOSTEK BILANSOWYCH DLA KTÓRYCH RYSUNEK PLANU USTALA PODZIAŁY OBOWIĄZUJĄCE LUB POŻĄDANE	
	– wtórne podziały geodezyjne	– Wtórne podziały geodezyjne służące wydzieleniu samodzielnych działek budowlanych wykonać w nawiązaniu do podziałów wskazanych rysunkiem planu. – Na nowowydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania nowej zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne funkcje towarzyszące (miejsce gromadzenia odpadów stałych, dojazd kołowy wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych wynikającą z nowej funkcji). – Dojazdy do nowo wydzielonych działek wytyczyć według rysunku planu. Nieruchomości wydzielone nowym pasem ciągu pieszo - jezdnego scalić i połączyć z ogólnodostępnym systemem dróg lokalnych i dojazdowych. – Dozwala się na dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych służących korektom w zakresie własności lub porządkującym istniejący podział, w dostosowaniu do treści Rozdziału VI *Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz renty planistycznej.* – Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
	– minimalna szerokość frontów działek	– nie mniej niż szerokość działki dzielonej
	– minimalna szerokość nowowydzielonych pasów ciągów pieszo - jezdnych	– nie mniej niż 8 m
	– minimalna powierzchnia działek	– nie mniej niż 450m^2
	– kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	– jako kontynuacja konta granicy działki dzielonej
10	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY	
	– Bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi – Bezwzględny zakaz działalność powodującej: 5) hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami 6) przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu	

11	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	– układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej, parametry, klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych	– Tereny jednostek wyposażone w pełny zakres infrastruktury technicznej z rezerwą mocy, ilości lub przyjęcia pozwalającą na realizacje ustaleń planu w zakresie nowych inwestycji funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących.
	– warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	– Dojazdy z istniejących lub nowowydzielonych pasów ciągów pieszo - jezdnych połączonych z istniejącym systemem dróg publicznych – Potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody do celów spożywczych związane z użytkowaniem nowych obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących zaspakajać poprzez podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta medium. – Dozwala się odprowadzenie wód opadowych na teren jednostki bilansowej. – Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy cieplne – Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem istniejącego
	– wskaźniki w zakresie komunikacji	– Na terenie nowowydzielonych działek mieszkaniowych przewidzieć miejsca postojowe lub garażowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce na posesji oraz 1 miejsce parkingowe dla 100 m^2 powierzchni funkcji usługowej w ramach realizacji funkcji towarzyszących. Dozwala się bilansować ilość miejsc parkingowych dla powierzchni usługowej jako zabezpieczenie miejsc parkingowych w otaczających jednostkach bilansowych w oparciu o umowy dzierżawy lub udostępnienia. – Zakaz parkowania lub garażowania samochodów ciężarowych.

NUMER PORZĄDKOWY KARTY TERENU		**1A.**
NUMER PORZĄDKOWY JEDNOSTKI BILANSOWEJ		**4. 5. 6.**
POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU		4=0,28ha, 5=0,21ha, 6=0,17ha,
01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	**MN**
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO
	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Wszystkie funkcje z wyjątkiem funkcji których realizacja powoduje: -przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu. -wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane -powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska
	FUNKCJE BEZWZGLĘDNIE ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	Wszelkie funkcje nie związane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska w szczególności normy jakości środowiska ustalone w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji.
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	Szeregowa zabudowa jednorodzinna.


MPZP "MODRZEWIOWA"
6.1.Ls
7.2.ZP
1.11.MN
Modrzewiowa
12.6.KDL
Modrzewiowa
3.6.CPJ
1.8.MN
1.8.MN
1.9.MN
1.10.MN
Głogowa
1.8.KD
13.6.CPJ
Bukowa
Bukowa
12.5.KDL
7.MN
7.MN

OZNACZENIA

ZADANIA PUBLICZNE W ZAKRESIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

TERENY BEZWZGLĘNIE WOLNE OD ZABUDOWY

3.6.MN OZNACZENIE PORZĄDKUJĄCE
- OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO
- NUMER PORZĄDKOWY JEDNOSTKI BILANSOWEJ
- NUMER PORZĄDKOWY KARTY TERENU

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

MW TERENY MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO

MN TERENY MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO

MN.U TERENY MIESZKALNO-USŁUGOWE

U TERENY WIELOFUNKCYJNE Z WIODĄCĄ FUNKCJĄ USŁUGOWĄ

UZ TERENY USŁUG ZDROWIA

EE TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (stacje transformatorowe)

EG TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (stacja redukcyjna gazu)

US TERENY SPORTU I REKREACJI

Ls TERENY ZIELENI LEŚNO - PARKOWEJ

ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ

ZI TERENY ZIELENI IZOLACJI AKUSTYCZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE PODZIAŁY GEODEZYJNE

PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH

KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH

KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH

CPJ TERENY PASÓW KOMUNIKACJI PIESZO - JEZDNEJ

CP TERENY PASÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ

PRZEBIEG ZWYCZAJOWYCH CIĄGÓW PIESZYCH