

- d) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych,
- e) obiektów i urządzeń małej architektury.

§ 17. Załącznik Nr 8 obręb Pszczew:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem „M”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla nowoprojektowanych obiektów wolnostojących, w odległości min. 8,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach odpowiednio „KD” i „KL”,
- na przedłużeniu linii zabudowy istniejących budynków w przypadku kontynuacji zabudowy zwartej,

b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „KD” i „KL”,

c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy z tolerancją 20%,

d) dachy strome o pochyleniu 30° do 45°, kryte dachówką;

2) dopuszcza się realizację:

- a) usług w parterach budynków od strony ulic,
- b) parterowych obiektów towarzyszących w zabudowie zwartej, a w szczególności garaży, pod warunkiem zastosowania dachów stromych,
- c) zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
- d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) zakazuje się realizacji:

- a) usług na działkach wydzielonych,
- b) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „KDW”, „KL”,
- b) maksymalna wysokość obiektów - dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- c) dachy strome o pochyleniu 32° do 45°, kryte dachówką;

2) dopuszcza się realizację:

- a) usług w parterach budynków,
- b) parterowych obiektów towarzyszących w szczególności garaży, pod warunkiem zastosowania dachów stromych,
- c) realizacji trzeciej kondygnacji w przypadku nierówności terenu, skarpy,
- d) realizację zabudowy zwartej na granicach działek;

3) zakazuje się realizacji:

- a) usług na działkach wydzielonych,
- b) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowany, z zachowaniem istniejącej zabudowy,
- b) wjazdy poprzez drogi wewnętrzne, od strony ulic oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolem „KD” i „KL”,
- c) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, parkingi, miejsca rekreacji,
- d) zachowanie min. 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynna,
- e) realizacja we wnętrzach zabudowy mieszkaniowej urządzeń rekreacji i placów zabaw dla dzieci młodszych, o min. powierzchni 80,0m² dla jednostki planu;

2) dopuszcza się:

- a) realizację usług nieuciążliwych w parterach budynków od strony ulic oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolem „KD”, „KL”,
- b) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m,
- c) łączenie i podział działek, z zachowaniem dojazdu bezpośredniego z dróg oraz warunków określonych dla niniejszej jednostki planu;

3) zakazuje się realizacji:

- a) garaży wolnostojących oraz zespołów parkingowych na działkach wydzielonych,
- b) ogrodzeń, z wyłączeniem granic wzdłuż linii rozgraniczającej teren jednostki,
- c) wolnostojących obiektów parterowych, z wyłączeniem istniejących.

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN,U”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy niskiej intensywności,

- b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, tj. 9,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 15,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - d) wjazd od strony ulic odpowiednio oznaczonych na rysunku planu symbolami „KD” i „KL”;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację na działkach wydzielonych dominującej funkcji usługowej, pod warunkiem zapewnienia obsługi parkingowej,
 - b) linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów na przedłużeniu linii zabudowy sąsiednich budynków,
 - c) realizację zabudowy zwartej na granicy działek oraz garażowo-gospodarczej,
 - d) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami dla niniejszej jednostki planu;
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji warsztatów samochodowych, myjni i stacji paliw płynnych,
 - b) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi oraz blachą.
5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN, UO”, dla których:
- 1) ustala się następujące warunki:
- a) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KL” oraz dróg wewnętrznych,
 - b) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu, z zachowaniem min. 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynne;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej,
 - b) budowę obiektów związanych z funkcją oświaty,
 - c) rozbudowę i przebudowę obiektów maksymalnie do wysokości 12,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu,
 - d) realizację obiektów i urządzeń sportowych,
 - e) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń sportowych przeznaczonych do organizacji sportowych imprez masowych.
6. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „UM”, dla których:
- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy zwartej o charakterze śródmiejskim,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, tj. 9,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 15,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony wód otwartych określone na rysunku planu,
 - d) kontynuację linii zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy sąsiednich budynków,
 - e) realizację zabudowy zwartej do granic działki,
 - f) dachy strome o pochyleniu 35° do 45°, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równoległą do terenów oznaczonych symbolem „KL”,
 - g) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”, „KL” z dopuszczeniem dojazdu poprzez jednostki oznaczone symbolem „Kx”,
 - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynne,
 - i) w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy należy jej skalę i charakter pod względem rozwiązań formy architektonicznej w sposób harmonijny łączyć z zabudową posiadającą wartości historyczne, charakterystyczne dla danego obszaru;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację dominującej funkcji usługowej,
 - b) zmianę linii zabudowy wynikającą z badań lub wytycznych konserwatorskich,
 - c) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) realizację nowej zabudowy letniskowo-turystycznej,
 - e) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych,
 - f) realizację szczytów, wykuszy, lukarn od strony ulic i placów z zachowaniem dominującej konstrukcji kalenicowej dachu,
 - g) realizację użytkowych poddaszy,
 - h) wjazdy gospodarcze poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem „Kx”,
 - i) ograniczone czasowo dojazdy, wjazdy związane z obsługą usług od strony ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZI,Kx”,
 - j) łączenie działek w granicach danej jednostki planu;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych na działkach wydzielonych,
- b) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi i blachą.

7. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem „ML, U”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy niskiej intensywności,
- b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 9,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo projektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 5,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach „Zl,Kx”,
- d) ograniczone czasowo dojazdy, wjazdy związane z obsługą usług od strony ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolem „Zl,Kx”,
- e) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci 30° do 45°, kalenicą główną zwrócone równolegle do ulicy,
- f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji z zachowaniem 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynne;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej,
- b) realizację funkcji usług turystycznych, pod warunkiem zapewnienia zewnętrznej obsługi parkingowej,
- c) realizację zabudowy zwartej,

3) zakazuje się:

- a) realizacji garaży wolnostojących oraz zespołów parkingowych,
- b) realizacji warsztatów samochodowych, myjni i stacji paliw płynnych,
- c) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi oraz blachą.

8. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy niskiej intensywności,
- b) maksymalna wysokość projektowanych obiektów – trzy kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. nie większa niż

15m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

- c) zachowuje się istniejącą zabudowę,
- d) wjazd od strony ulic odpowiednio oznaczonych na rysunku planu symbolami „KD” i „KL”,
- e) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci 10° do 45°,
- f) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji z zachowaniem 10% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynne;

2) dopuszcza się:

- a) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z dróg publicznych lub wydzielonych dróg wewnętrznych,
- b) zmianę wysokości budynków, geometrii i pochylenia dachu wynikającą z badań lub wytycznych konserwatorskich,
- c) realizację jednokondygnacyjnych obiektów usług i administracji oraz funkcji mieszkaniowej,
- d) realizację usług agroturystyki,
- e) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę remizy strażackiej oraz schroniska młodzieżowego;

3) zakazuje się:

- a) realizacji warsztatów samochodowych, myjni i stacji paliw płynnych,
- b) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi oraz blachą.

9. Wyznacza się tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem „UO”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
- b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KL” oraz dróg wewnętrznych,
- c) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu, z zachowaniem min. 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynne;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i przebudowę obiektów maksymalnie do wysokości 15m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu,
- b) realizację obiektów i urządzeń sportowych,

- c) budowę obiektów związanych z funkcją oświaty, w tym przedszkoli i żłobków dla dzieci młodszych, zgodnie z niniejszymi ustaleniami,
 - d) zachowanie funkcji mieszkalnej,
 - e) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na funkcję związaną z usługami kultury,
- 3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń sportowych przeznaczonych do organizacji sportowych imprez masowych.

10. Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem „UK”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) maksymalna wysokość obiektów - dwie do trzech kondygnacji, tj. max. do 9,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu, i nie większa niż 15,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo projektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 10,0m od strony dróg publicznych,
 - d) dojazd od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem „KL”,
 - e) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie działki,
 - f) zachowuje się istniejące wjazdy,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny parkingów, tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji;

2) dopuszcza się:

- a) budowę obiektów sakralnych i oświatowych,
 - b) zmianę sposobu użytkowania na cele oświatowo – kulturalne,
 - c) zmianę linii zabudowy, wysokości budynków, geometrii i pochylenia dachu wynikającą z badań lub wytycznych konserwatorskich,
 - d) realizację usług handlowych, administracji, na działkach wydzielonych i zgodnie z ustaleniami niniejszej jednostki planu;
- 3) zakazuje się realizacji usług obsługi komunikacji w tym warsztatów samochodowych, myjni i stacji paliw płynnych usług gastronomii.

11. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku – symbolem „US, ZP”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji i sportu,
 - b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZI,Kx”;

2) dopuszcza się:

- a) realizację urządzeń sportowych,
- b) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci, w tym organizację sezonowych imprez wystawienniczo-rekreacyjnych,
- c) realizację obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych w tym przeznaczonych do organizacji imprez masowych;

3) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej.

12. Wyznacza się teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ZP”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie urządzonej zielenią parkową,
 - b) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dróg i urządzeń infrastruktury drogowej,
 - d) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - e) zagospodarowanie na cele rekreacyjne.

13. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem „ZI, Kx”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie urządzonej zielenią izolacyjną,
 - b) realizację ciągów pieszo-jezdných o szerokości jezdni do 5m,
 - c) realizacja szpalerów zieleni wysokiej z przewagą roślinności zimozielonej;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
 - b) komunikację wewnętrzną - dojazdową służącą do obsługi nieruchomości przyległych,
 - c) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - d) miejsc do parkowania samochodów osobowych zajmujących maksymalnie 20% powierzchni terenu,
 - e) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej,
 - f) kanalizację części rowu melioracyjnego.

§ 18. Załącznik Nr 9 obręb Pszczew:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których: