

ANALIZA ZBIEŻNOŚCI I ROZBIEŻNOŚCI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE MOSTÓW JAGIELLOŃSKICH WE WROCŁAWIU  
POWŁOANEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA NR LVI/1720/10 Z DNIA 4 LISTOPADA 2010 r.

I. ANALIZA ZBIEŻNOŚCI I ROZBIEŻNOŚCI USTALEŃ SZCZEGÓŁOWYCH PLANU MIEJSCOWEGO MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH (tj. fragmentów planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowymi i literowymi)

ZAKRES ROZBIEŻNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ A USTALENIAMI MPZP

a) ustalenia ogólne (Rozdział 1 MPZP)

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/55, 6/72, 6/73 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w obszarze ujętym w miejscowym planie zagospodarowania, dla którego zapisane są następujące ustalenia ogólne:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zgodnie z § 1 ust. 1	Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, zwany dalej wnioskiem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku części graficznej charakterystyki inwestycji mieszkaniowej – załącznik nr. 5A do wniosku – i inwestycji towarzyszącej – załącznik nr. 5B do wniosku – w skali 1:1000.	ZBIEŻNOŚĆ
	<p>W planie nie określa się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;</li><li>2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;</li><li>3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;</li><li>4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;</li><li>5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - ze względu na brak potrzeby takich regulacji;</li><li>6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;</li><li>7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;</li><li>8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;</li><li>9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;</li><li>10) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.</li></ol> <p>Zgodnie z § 1 ust. 2</p>	<p>W charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, nie określa się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zasad ochrony dóbr kultury współczesnej</li><li>• granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;</li><li>• sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;</li><li>• szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - ze względu na brak potrzeby takich regulacji;</li><li>• granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;</li><li>• granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;</li><li>• granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.</li></ul> <p>W charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, określa się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ustawową potrzebę wyznaczania takich wytycznych,</li><li>• wytyczne dla lokalizowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych ze względu na ustawową potrzebę wyznaczania takich terenów;</li></ul> <p>Zgodnie z charakterystyką inwestycji mieszkaniowej w części opisowej – załącznik nr 4.</p>	<p>ZBIEŻNOŚĆ</p> <p>ROZBIEŻNOŚĆ</p>
	<p>Określenia stosowane w uchwale oznaczają:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) dojazd - dojazd pojazdem samochodowym;</li></ol>	<p>Określenia stosowane w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej oznaczają:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Akcent architektoniczny – część obiektu budowlanego, o wysokości do XIV kondygnacji,</li></ul>	<p>ZBIEŻNOŚĆ</p> <p>ROZBIEŻNOŚĆ</p>

**Załącznik nr 7A**

**Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej**

	<p>2) kondygnacja naziemna - kondygnacja, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca fragment terenu na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;</p> <p>4) nośnik reklamowy - obiekt służący reklamie</p> <p>5) obszar zabudowany B - obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych kondygnacji naziemnej w jego lub ich rzucie o największej powierzchni;</p> <p>6) parking samodzielny jednopoziomowy - jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;</p> <p>7) podjazd - obiekt umożliwiający wsiadanie i wysiadanie pasażerom pojazdów samochodowych niestanowiący dojazdu do terenu;</p> <p>8) przeznaczenie terenu - obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;</p> <p>9) sieci uzbrojenia terenu - przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;</p> <p>10) szpaler drzew - pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;</p> <p>11) teren - część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;</p> <p>12) wydzielenie wewnętrzne - część terenu oznaczona symbolem.</p> <p>Zgodnie z § 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dominanta urbanistyczna – obiekt budowlany lub jego część, o wysokości XIV kondygnacji,</li> <li>• Linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie przeznaczenia,</li> <li>• Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca obszar, w którym dopuszcza się wznoszenie budynków i obiektów budowlanych określonych w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, wystroju elewacji, schodów i pochylni i innych podobnych drugorzędnych elementów, których zasięg może być ograniczony</li> <li>• Usługi – część inwestycji mieszkaniowej np. jako lokale wbudowane w kondygnacje nadziemne budynków lub jako samodzielne obiekty budowlane, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej mieszkań; na terenie inwestycji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu opisanym w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej.</li> <li>• Przeznaczenie terenu – funkcje podstawowe i uzupełniające, które są dopuszczone na danym terenie</li> <li>• Przestrzeń publiczna- ogólnodostępne tereny (np. placów, skwerów, terenów zieleni), wyposażone w elementy małej architektury, posadzkę o szczególnym opracowaniu, elementy wyposażenia służące rekreacji, zieleni urządzoną i place zabaw; w części graficznej charakterystyki wskazano maksymalny obszar zajęty przez przestrzeń publiczną.</li> <li>• UTWORS – urządzone terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu wyposażone w elementy małej architektury lub urządzenia umożliwiające wypoczynek, uprawianie sportu oraz rekreację wraz z przestrzeniami zaaranżowanymi na ten cel; przy czym za rekreację uważa się - formę działania wybraną dobrowolnie przez człowieka ze względu na osobiste zainteresowania i dla odpoczynku, rozrywki lub rozwoju własnej osobowości; podejmowana poza obowiązkami zawodowymi, społ. i domowymi, w czasie wolnym od pracy (zgodnie z definicją zawartą w słowniku języka polskiego PWN).</li> </ul> <p>Zgodnie z zał. nr 4</p>	
	Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 zgodnie z §3 pkt. 1	Zgodnie z art. 7 ust. 7 ppkt. 7b Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 roku charakterystyka inwestycji mieszkaniowej została sporządzona w wersji opisowej oraz graficznej, przy czym część graficzna stanowi integralną część charakterystyki będącej załącznikiem do wniosku.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Linie zabudowy</b>	Wg. Rysunku planu	Wg. Załącznika graficznego do charakterystyki inwestycji mieszkaniowej – zał. Nr. 5A oraz schemat graficzny rozbieżności i zbieżności – zał. Nr 8A i 8B	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	<p>Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:</p> <p>1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy</p> <p>2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny;</p> <p>4) symbole terenów;</p> <p>5) granice wydzielen wewnętrznych;</p> <p>6) symbole wydzielen wewnętrznych;</p> <p>7) nieprzekraczalne linie zabudowy;</p> <p>8) obszar podwyższonej zabudowy;</p> <p>9) budynek objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;</p> <p>10) odcinek dojazdu do terenu;</p> <p>11) szpaler drzew.</p> <p>zgodnie z §3 pkt. 2</p>	<p>Część graficzna charakterystyki inwestycji mieszkaniowej – załącznik 5A – posiada następujące oznaczenia graficzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Granice obszaru objętego inwestycją mieszkaniową</li> <li>• Strefy stanowisk archeologicznych,</li> <li>• Linie rozgraniczające tereny</li> <li>• Symbole jednostek terenowych,</li> <li>• Nieprzekraczalne linie zabudowy,</li> <li>• Budynki objęte ochroną konserwatorską,</li> </ul> <p>Zgodnie z załącznikiem nr. 5A do wniosku.</p>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały zgodnie z §3 pkt. 3.	Zgodnie z art. 5 pkt. 4 Ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.; zgodnie z zał. Nr . 9	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>

## Załącznik nr 7A

## Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej

	Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały zgodnie z §3 pkt. 4.	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały zgodnie z §3 pkt. 5.	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	<p>Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) handel detaliczny małopowierzchniowy A - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;</li> <li>2) handel detaliczny małopowierzchniowy B - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ale nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;</li> <li>3) gastronomia - należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>4) rozrywka - należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby, w tym kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>5) wystawy i ekspozycje - należy przez to rozumieć muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>6) biura - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, konserwacją i naprawą sprzętu i wyposażenia biurowego, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>7) obiekty kongresowe i konferencyjne - należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>8) obiekty hotelowe - należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, gospody, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>9) usługi drobne - należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wrózek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>10) poradnie medyczne - należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>11) pracownie medyczne - należy przez to rozumieć pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracownie ortopedyczne, banki krwi, organów i szpiku kostnego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> </ol>	<p>Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne albo więcej niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy</li> <li>• Usługi nieuciążliwe – m. in. takie jak: <ul style="list-style-type: none"> <li>• usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• usługi rzemiosła,</li> <li>• drobne lokale usługowe,</li> <li>• usługi gastronomii,</li> <li>• usługi społeczne,</li> <li>• usługi wystawiennictwa,</li> <li>• usługi turystyczne po za udzielaniem noclegów,</li> <li>• usługi zamieszkania zbiorowego,</li> <li>• usługi edukacji,</li> <li>• usługi ochrony zdrowia</li> </ul> </li> <li>• Usługi uciążliwe – m. in. takie jak punkty napraw jednostek pływających.</li> <li>• Tereny zieleni – m. in. takie jak: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porty rzeczne,</li> <li>• Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,</li> <li>• Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,</li> <li>• Zieleń parkowa;</li> <li>• Skwery;</li> <li>• Place,</li> <li>• Place zabaw;</li> <li>• Kąpieliska,</li> <li>• Plaże,</li> <li>• siłownie plenerowe,</li> <li>• urządzenia do street workout i kalisteniki,</li> <li>• Polany rekreacyjne,</li> <li>• Osiedlowa zieleni urządzona</li> </ul> </li> <li>• Wody powierzchniowe – m. in. takie jak: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urządzenia wodne,</li> <li>• Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,</li> <li>• Porty rzeczne,</li> <li>• Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,</li> <li>• Plaże</li> </ul> </li> <li>• Przestrzenie publiczne i komunikacji – m.in. takie jak: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,</li> <li>• Drogi wewnętrzne,</li> <li>• Ciągi piesze,</li> <li>• Ciągi pieszo-rowerowe,</li> </ul> </li> </ul> <p>Dopuszcza się na terenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stacje transformatorowe,</li> <li>• Sieci i przyłącza elektroenergetyczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,</li> <li>• Sieci i przyłącza teletechniczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,</li> </ul>	ROZBIEŻNOŚĆ

**Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej**

	<p>12) obiekty leczenia zwierząt;</p> <p>13) obiekty kształcenia dodatkowego - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, w tym szkoły, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>14) uczelnie wyższe;</p> <p>15) obiekty naukowe i badawcze - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>16) produkcja drobna - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>17) wytwarzanie energii elektrycznej;</p> <p>18) wytwarzanie energii cieplnej;</p> <p>19) magazyny i handel hurtowy - należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>20) obsługa pojazdów - należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>21) naprawa jednostek pływających;</p> <p>22) obiekty do parkowania;</p> <p>23) porty rzeczne;</p> <p>24) pasażerskie porty i przystanie;</p> <p>25) zieleń parkowa;</p> <p>26) skwery;</p> <p>27) place zabaw;</p> <p>28) terenowe urządzenia sportowe - należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>29) kryte urządzenia sportowe - należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>30) polany rekreacyjne;</p> <p>31) wody powierzchniowe - należy przez to rozumieć cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzania wód powodziowych, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem nabrzeży i bulwarów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>32) place;</p> <p>33) drogi wewnętrzne;</p> <p>34) ciągi piesze;</p> <p>35) ciągi pieszo-rowerowe;</p> <p>36) stacje transformatorowe;</p> <p>37) stacje gazowe;</p> <p>38) obiekty infrastruktury wodociągowej - należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>39) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sieci i przyłącza gazowe, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,</li> <li>• Sieci i przyłącza ciepłownicze, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,</li> <li>• Obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć urządzenia służące do przesyłu, ujmowania, i magazynowania wód, przepompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, hydranty zewnętrzne ( w tym służące 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, ZR i WS) lub inne do nich podobne, należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>• Obiekty infrastruktury kanalizacyjnej sanitarnej – należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służących do wprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji oraz wód opadowych do wód i basenów portowych lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczeni terenu,</li> <li>• Obiekty infrastruktury kanalizacji deszczowej – należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służące do magazynowania, podczyszczania i oczyszczania wody deszczowej oraz odprowadzania wody deszczowej do kanalizacji, ziemi lub zbiorników wodnych, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.</li> </ul>	
--	---	---	--



**Załącznik nr 7A**  
**Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej**

	zgodnie z §4 pkt.1.		
	<p>Usługi - grupa obejmuje kategorie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,</li><li>b) handel detaliczny małopowierzchniowy B,</li><li>c) gastronomia,</li><li>d) rozrywka,</li><li>e) biura,</li><li>f) obiekty kongresowe i konferencyjne,</li><li>g) wystawy i ekspozycje,</li><li>h) obiekty hotelowe,</li><li>i) usługi drobne,</li><li>j) poradnie medyczne,</li><li>k) pracownie medyczne,</li><li>l) obiekty leczenia zwierząt,</li><li>m) uczelnie wyższe,</li><li>n) obiekty kształcenia dodatkowego,</li><li>o) obiekty naukowe i badawcze,</li><li>p) kryte urządzenia sportowe,</li><li>q) terenowe urządzenia sportowe,</li><li>r) produkcja drobna,</li><li>s) magazyny i handel hurtowy,</li><li>t) obsługa pojazdów,</li><li>u) naprawa jednostek pływających;</li></ul> <p>Zieleń rekreacyjna - grupa obejmuje kategorie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) zieleń parkowa,</li><li>b) skwery,</li><li>c) polany rekreacyjne,</li><li>d) place zabaw;</li></ul> <p>Infrastruktura drogowa - grupa obejmuje kategorie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) place,</li><li>b) drogi wewnętrzne,</li><li>c) ciągi piesze,</li><li>d) ciągi pieszo-rowerowe;</li></ul> <p>Obiekty infrastruktury technicznej - grupa obejmuje kategorie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) stacje transformatorowe,</li><li>b) stacje gazowe,</li><li>c) obiekty infrastruktury wodociągowej,</li><li>d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej,</li><li>e) wytwarzanie energii elektrycznej,</li><li>f) wytwarzanie energii cieplnej.</li></ul> <p>Zgodnie z §4 pkt.2.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Usługi nieuciążliwe – m. in. Usługi nieuciążliwe – m. in. takie jak:<ul style="list-style-type: none"><li>• usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m2,</li><li>• usługi rzemiosła,</li><li>• drobne lokale usługowe,</li><li>• usługi gastronomii,</li><li>• usługi społeczne,</li><li>• usługi wystawiennictwa,</li><li>• usługi turystyczne po za udzielaniem noclegów,</li><li>• usługi zamieszkania zbiorowego,</li><li>• usługi edukacji,</li><li>• usługi ochrony zdrowia</li></ul></li><li>• Usługi uciążliwe – m. in. takie jak punkty napraw jednostek pływających.</li><li>• Tereny zieleni – m. in. takie jak:<ul style="list-style-type: none"><li>• Porty rzeczne,</li><li>• Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,</li><li>• Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,</li><li>• Zieleń parkowa;</li><li>• Skwery;</li><li>• Place,</li><li>• Place zabaw;</li><li>• Kąpieliska,</li><li>• Plaże,</li><li>• siłownie plenerowe,</li><li>• urządzenia do street workout i kalisteniki,</li><li>• Polany rekreacyjne,</li><li>• Osiedlowa zieleń urządzona</li></ul></li></ul>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie zgodnie z §4 pkt.3.	Na każdym terenie dopuszcza się zieleń za wyjątkiem terenu WS, zgodnie z zał. 4.	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>

**b) ustalenia dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 2 MPZP)**

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/55, 6/72, 6/73 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w obszarze ujętym w miejscowym planie zagospodarowania, dla którego zapisane są następujące ustalenia ogólne:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
	Na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń, zgodnie z § 5	Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy w załączniku nr 4 oraz 5A określony został, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

## Załącznik nr 7A

## Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej

	Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek na terenie 1U wskazany na rysunku planu, zgodnie z §6 pkt. 1.	nie dotyczy – budynek znajduje się po obszarze działek ew. nr. 6/55, 6/72, 6/73 z obrębu AM-22 Kowale	<b>NIE DOTYCZY</b>
	W odniesieniu do obiektu objętego ochroną, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się wyburzenia, nadbudowy oraz zmiany ukształtowania dachu, zgodnie z §6 pkt. 2.	nie dotyczy – budynek znajduje się po obszarze działek ew. nr. 6/55, 6/72, 6/73 z obrębu AM-22 Kowale	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, zgodnie z §7 pkt. 1.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, zgodnie z §7 pkt. 2.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	W obrębie stanowiska archeologicznego nr 15/101/79-29 - ślad osadniczy z neolitu oraz w przypadku odkryć zabytków archeologicznych na pozostałym obszarze należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków, zgodnie z §8.	W obrębie stanowiska archeologicznego nr 15/101/79-29 - ślad osadniczy z neolitu oraz w przypadku odkryć zabytków archeologicznych na pozostałym obszarze należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	Zakazuje się nośników reklamowych z wyjątkiem: 1) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego; 2) wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych. zgodnie z §9.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Wyznacza się granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej tożsame z granicami obszaru objętego planem zgodnie z §10.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, zgodnie z §11.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A - 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży, b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B - 30 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży, c) dla gastronomii, rozrywki, poradni medycznych i pracowni medycznych - 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, d) dla biur i obiektów kongresowych i konferencyjnych - 30 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, e) dla obiektów hotelowych - 70 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych, f) dla uczelni wyższych - 30 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów, g) dla obiektów kształcenia dodatkowego - 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, h) dla obiektów naukowych i badawczych - 30 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy, i) dla magazynów i handlu hurtowego - 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, j) dla krytych urządzeń sportowych - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub miejsc dla widzów; Zgodnie z §12 pkt. 1.	Przyjęto wskaźnik miejsc parkingowych : 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U: 2. Funkcja mieszkalna wielorodzinna – min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkaniowy, max. 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, tj. 605 miejsc postojowych minimalnie i 2 175 miejsc postojowych maksymalnie, 3. Funkcje usługowe – max. 1,0 miejsca postojowego na każde 100 m2 lokali usługowych, tj. minimum 1 miejsce postojowe i maksymalnie 144, 4. Miejsca, o których mowa w tiret 1, 5. dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne garaży oraz maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, 6. dopuszcza się lokalizowanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, PP, KD. 7. miejsca postojowe, o których mowa w tiret 2, należy: 8. usytuować na terenie inwestycji mieszkaniowej, 9. rozwiązywać jako miejsca postojowe włączone w powierzchnię garaży budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 10. dopuszcza się rozwiązywanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP. 11. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP: 12. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc czasowego postoju dla kurierów oraz dostawców dla lokali usługowych a także dla pojazdów komunalnych lub pojazdów uprzywilejowanych, 13. Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania, 14. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc postojowych obsługujących tereny oznaczone symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U. 15. szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych, wymienionych w tiret 1, 2 i 3 nastąpi na etapie projektu budowlanego, 16. Dla terenów oznaczonych symbolem ZR: 17. Dopuszcza się dojazd pojazdów służb komunalnych oraz innych uprzywilejowanych, 18. Zakaz wjazdu innych pojazdów samochodowych, 19. Dla terenów oznaczonych symbolem WS: 20. Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania (miejsca realizowane	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>

## Załącznik nr 7A

## Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej

		na terenie oznaczonym 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP).	
	<p>Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;</p> <p>Parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;</p> <p>Zgodnie z §12 pkt. 2-3.</p>	<p>Miejsca postojowe, dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne garaży oraz maksymalnie jedną kondygnację nadziemną,</li> </ul> <p>Miejsca postojowe, dla terenów oznaczonych symbolem <b>WS</b> należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>usytuować na terenie inwestycji mieszkaniowej,</li> <li>rozwiązywać jako miejsca postojowe włączone w powierzchnię garaży budynków mieszkalnych wielorodzinnych,</li> <li>dopuszcza się rozwiązywanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych,</li> </ul>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	<p>Obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla biur - 1,4 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B - 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;</li> </ol> <p>Zgodnie z §12 pkt. 4.</p>	<p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U:</p> <p>Funkcja mieszkalna wielorodzinna - min. nie mniej niż 0,5 miejsce postojowego na 1 lokal mieszkalny, nie mniej niż połowa miejsc dostępna z poziomu terenu lub wewnętrznych dziedzińców,</p> <p>Funkcje usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,</p> <p>szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 i 2 nastąpi na etapie projektu budowlanego,</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP:</p> <p>Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc postojowych dla rowerów obsługujących tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, ZR, WS,</p> <p>szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego.</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolem ZR:</p> <p>Funkcja ogólnodostępnej zieleni urządzonej – min. 5 mp / 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu zieleni urządzonej i jednocześnie nie mniej niż 5 mp. tj. 5 miejsc minimalnie oraz 87 miejsc maksymalnie,</p> <p>miejsca, o których mowa w tiret 1 należy:</p> <p>sytuować w poziomie terenu w postaci wolnostojących stojaków terenowych lokalizowanych w sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub miejsc rekreacji,</p> <p>szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego,</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolem WS:</p> <p>Dla mariny, przystani pasażerskiej i portów - min. 2 mp i jednocześnie nie więcej niż 10 mp.</p> <p>miejsca, o których mowa w tiret 1 należy:</p> <p>sytuować w poziomie terenu w postaci wolnostojących stojaków rowerowych lokalizowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej,</p> <p>szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego, zgodnie z zał.4.</p>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, zgodnie z §12 pkt. 5.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu;</li> <li>zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;</li> <li>przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich</li> </ol> <p>zgodnie z §13.</p>	Dopuszcza się - zgodnie z opisem wartym w załączniku nr. 4.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	<p>Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1U na 30%;</li> <li>1KDW na 3%.</li> </ol> <p>zgodnie z §14.</p>	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>

c) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 1U

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/55, 6/72 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 1U, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
Przeznaczenie terenu	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie: 1) usługi; 2) zieleń rekreacyjna; 3) obiekty do parkowania; 4) wody powierzchniowe; 5) pasażerskie porty i przystanie; 6) porty rzeczne; 7) infrastruktura drogowa; 8) obiekty infrastruktury technicznej. zgodnie z §15 pkt. 1.	- przeznaczanie 1MW/U: <ul style="list-style-type: none"><li>Podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zgodnie ze wskazaniami w pkt. 3a,</li><li>Uzupełniające – usługi nieuciążliwe i uciążliwe, (zgodnie ze wskazaniami w pkt. 3 b i c), tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d) przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)</li></ul> - przeznaczanie 1KPP: <ul style="list-style-type: none"><li>Podstawowe – przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)</li><li>Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d)</li></ul> zgodnie z załącznikiem nr. 4 – charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.	ROZBIEŻNOŚĆ
	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z §15 pkt.2:		
Usytuowanie budynku na działce	1) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
Minimalna i maksymalna wysokość zabudowy	2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 25 m, z wyjątkiem: a) wydzielienia wewnętrznego A, w którym wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być większy niż 22 m, z zastrzeżeniem pkt 6, b) wydzielienia wewnętrznego B, w którym wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być większy niż 14 m;	Na terenie opisanym symbolem 1MW/U przewiduje się lokalizowanie budynku o wysokości do VII kondygnacji; dla przewidzianej funkcji przewidziana planem min. wysokość elewacji zostanie przekroczona; w jednostce 1MW/U planuje się zlokalizowanie trzech akcentów architektonicznych o wysokości do XIV kondygnacji oraz jednej dominaty urbanistycznej o wysokości XIV kondygnacji. . zgodnie z zał. 4 – charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.	ROZBIEŻNOŚĆ
	3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 12 m, z wyjątkiem wydzielienia wewnętrznego A, w którym wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być mniejszy niż 14 m;	Nie określa się minimalnej ilości kondygnacji dla poszczególnych jednostek terenowych.	ROZBIEŻNOŚĆ
	4) ustalenia pkt 2 i 3 mogą nie obowiązywać na części obszaru podwyższonej zabudowy, przy czym na tej części wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 55 m i wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 45 m;	Na terenie opisanym symbolem 1MW/U przewiduje się lokalizowanie budynku o wysokości do VII kondygnacji; dla przewidzianej funkcji przewidziana planem min. wysokość elewacji zostanie przekroczona; w jednostce 1MW/U planuje się zlokalizowanie trzech akcentów architektonicznych o wysokości do XIV kondygnacji oraz jednej dominaty urbanistycznej o wysokości XIV kondygnacji. Lokalizacja dominanty urbanistycznej pokrywa się z obszarem podwyższonej zabudowy wskazanym w części graficznej MPZP a jej wysokość nie przekroczy wysokości określonej w MPZP. zgodnie z zał. 4.	ROZBIEŻNOŚĆ  ZBIEŻNOŚĆ
	5) budynek lub budowla przykryta dachem, sytuowane w obszarze o którym mowa w pkt 4, ograniczone zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w ich rzucie o największej powierzchni, mierzonym powyżej 25 m nad poziomem terenu, muszą zawierać się w okręgu o promieniu 18 m;	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	6) w wydzieleniu wewnętrznym A, w pasie o szerokości 4 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie pkt 2 lit. a nie obowiązuje, a wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	7) dla krytych urządzeń sportowych, terenowych urządzeń sportowych i obiektów infrastruktury technicznej ustalenie pkt 3 nie obowiązuje;	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	8) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem posadowionej na terenie, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 25 m;	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	Budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2, nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje naziemne na co najmniej 50% ich obszaru zabudowanego B; zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 9	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	Obowiązuje osłonięcie otwartych placów składowo-magazynowych od strony alei Jana Kochanowskiego, ulicy Kwidzyńskiej oraz kanału nawigacyjnego rzeki Odry; zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 10	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY



**Załącznik nr 7A**  
**Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej**

<b>Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki</b>	Udział powierzchni obszaru zabudowanego B w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 85%; zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 11	Powierzchnia zabudowy dla planowanej inwestycji mieszkaniowej w obszarze ww. miejscowego planu na terenie jednostki 1U na obszarze B, będzie wynosił ok. 20%; przekroczenie 85% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze B w jednostce 1U nie jest możliwe.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	dla obiektów infrastruktury technicznej ustalenia pkt 11 i 12 nie obowiązują; zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 13	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
<b>Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</b>	powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla usług musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem obiektów kształcenia dodatkowego, dla których musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej; zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 12	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla części terenu inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze 1U w MPZP wynosi ok. 25% (łącznie dla terenu oznaczonego 1MW/U i 1KPP).	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	dla obiektów infrastruktury technicznej ustalenia pkt 11 i 12 nie obowiązują; zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 13	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
<b>Zakazuje się</b>	na dachach i elewacjach nie dopuszcza się urządzeń budowlanych i technicznych; zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 14	Na dachach budynków mieszkalnych pojawią się urządzenia techniczne związane ze spełnieniem min. wymogów wentylacji, oddymiania lub ciepła.	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Dachy</b>	kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 3°, zgodnie z §15 pkt.2 ppkt. 15	Zgodnie z charakterystyką inwestycji mieszkaniowej – zał. 4 – dopuszcza się dachy płaskie do 3%.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego: 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDW; 2) od alei Jana Kochanowskiego dopuszcza się wyłącznie podjazd. Zgodnie z §15 pkt.3	Inwestycja mieszkaniowa będzie połączona z drogą publiczną ul. Kwidzyńską po przez drogę wewnętrzną ul. Kościerzyńską, oraz po przez przestrzenie publiczne i komunikacji wewnętrznej (1KPP).	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

**d) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 1KDW**

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/73 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 1KDW, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

<b>WSKAŹNIK WG. MPZP</b>	<b>USTALENIE WG MPZP</b>	<b>USTALENIE WG WNIOSKU</b>	<b>ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Przeznaczenie terenu</b>	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: 1) droga wewnętrzna; 2) wody powierzchniowe; 3) obiekty do parkowania; 4) obiekty infrastruktury technicznej. zgodnie z §16 pkt. 1.	- przeznaczenie 1MW/U: • Podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zgodnie ze wskazaniami w pkt. 3a, • Uzupełniające – usługi nieuciążliwe i uciążliwe, (zgodnie ze wskazaniami w pkt. 3 b i c), tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d) przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f) - przeznaczenie 1KPP: • Podstawowe – przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f) • Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d) zgodnie z załącznikiem nr. 4 – charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Zasady obsługi komunikacyjnej terenu</b>	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje powiązanie jezdni drogi wewnętrznej z ulicą Kościerzyńską na odcinku wskazanym na rysunku planu.	Inwestycja mieszkaniowa będzie połączona z drogą publiczną ul. Kwidzyńską po przez drogę wewnętrzną ul. Kościerzyńską, oraz po przez przestrzenie publiczne i komunikacji wewnętrznej (1KPP). Połączenie wskazane na rysunku miejscowego planu będzie zachowane.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

Załącznik nr 7A

Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej

II. ANALIZA ZBIEŻNOŚCI I ROZBIEŻNOŚCI USTALEŃ SZCZEGÓŁOWYCH PLANU MIEJSCOWEGO MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH (tj. fragmentów planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowymi i literowymi)

A. ZAKRES ROZBIEŻNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ – BUDOWĄ UZBROJENIA TERENU - A USTALENIAMI MPZP

a) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 1KDW

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/61 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 1KDW, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
Przeznaczenie terenu	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: 1) droga wewnętrzna; 2) wody powierzchniowe; 3) obiekty do parkowania; 4) obiekty infrastruktury technicznej. zgodnie z §16 pkt. 1.	Na terenie inwestycji towarzyszącej sieci wodociągowej zostaną zbudowane elementy uzbrojenia terenu takie jak m.in. sieć kanalizacyjna, wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa, teletechniczna, kanalizacji deszczowej, zgodnie z zał.6 – część opisowa inwestycji towarzyszącej.	ZBIEŻNOŚĆ
Zasady obsługi komunikacyjnej terenu	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje powiązanie jezdni drogi wewnętrznej z ulicą Kościerzyńską na odcinku wskazanym na rysunku planu.	Nie dotyczy	Nie dotyczy

B. ZAKRES ROZBIEŻNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ – PRZEBUDOWĄ UL. KWIDZYŃSKIEJ- A USTALENIAMI MPZP

b) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 1KDW

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/73 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 1KDW, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
Przeznaczenie terenu	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: 1) droga wewnętrzna; 2) wody powierzchniowe; 3) obiekty do parkowania; 4) obiekty infrastruktury technicznej. zgodnie z §16 pkt. 1.	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Zasady obsługi komunikacyjnej terenu	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje powiązanie jezdni drogi wewnętrznej z ulicą Kościerzyńską na odcinku wskazanym na rysunku planu.	Nie dotyczy	Nie dotyczy