

ANALIZA ZBIEŻNOŚCI I ROZBIEŻNOŚCI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. KWIDZYŃSKIEJ STOCZNI RZECZNEJ ZACISZE WE WROCŁAWIU POWŁOANEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA NR XIV/379/19 Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2019 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. 6/74, 6/31, 6/32, 6/33 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 ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze 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 do uchwały	Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, zwany dalej wnioskiem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku części graficznej charakterystyki inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej – dalej załącznik nr 5A i 5B do wniosku — dalej załącznik nr 5B do wniosku – w skali 1:1000.	ZBIEŻNOŚĆ
	W planie nie określa się: 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak dóbr kultury współczesnej; 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych; 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania; 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów; 5) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów; 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów; 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów; 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów; 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;	W charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, nie określa się: <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>• granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;</li><li>• granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;</li><li>• 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>• granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;</li></ul>	ZBIEŻNOŚĆ

**Załącznik nr 7B**

**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>10) granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak stref ochronnych;</p> <p>11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;</p> <p>12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.</p> <p>Zgodnie z § 1 ust. 2</p> <p>Ustalenia planu nie dotyczą terenów zamkniętych zgodnie z § 3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;</li> <li>• granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;</li> <li>• granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak stref ochronnych;</li> <li>• kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;</li> <li>• minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.</li> </ul>	
	<p>Określenia stosowane w uchwale oznaczają:</p> <p>1) dojazd - dojazd pojazdem samochodowym;</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca fragment terenu na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlane; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynku, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu</p> <p>3) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;</p> <p>4) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;</p> <p>5) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;</p> <p>6) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;</p> <p>7) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;</p> <p>8) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.</p> <p>Zgodnie z § 2</p>	<p>Określenia stosowane w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej oznaczają:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 pkt. 3.</li> <li>• Przeznaczenie terenu – funkcje podstawowe i uzupełniające, które 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 charakterystyką inwestycji mieszkaniowej w części opisowej – dalej załącznik nr 4 .</p>	<p><b>ZBIEŻNOŚĆ</b></p> <p><b>ROZBIEŻNOŚĆ</b></p>
	<p>Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.</p>	<p>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</p>	<p><b>ZBIEŻNOŚĆ</b></p>

## Załącznik nr 7B

## 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

		została sporządzona w wersji opisowej oraz graficznej, przy czym część graficzna stanowi integralną część charakterystyki będącej załącznikiem do wniosku.	
	Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</li> <li>2. Linia rozgraniczająca tereny;</li> <li>3. Symbol terenu;</li> <li>4. Nieprzekraczalna linia zabudowy;</li> <li>5. Obowiązująca linia zabudowy;</li> <li>6. Miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;</li> <li>7. Granica strefy ochrony konserwatorskiej;</li> <li>8. granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;</li> <li>9. strefa zieleni;</li> <li>10. szpaler drzew;</li> <li>11. nawierzchnia do specjalnego opracowania;</li> <li>12. korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego;</li> <li>13. miejsce wskazania szerokości.</li> </ol>	Część graficzna charakterystyki inwestycji mieszkaniowej (załącznik 5A) – posiada następujące oznaczenia graficzne: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Granice obszaru objętego inwestycją mieszkaniową</li> <li>• Linie rozgraniczające tereny</li> <li>• Symbole jednostek terenowych,</li> <li>• Nieprzekraczalne linie zabudowy,</li> <li>• Budynki objęte ochroną konserwatorską,</li> <li>• Szpaler drzew,</li> <li>• Strefa zieleni,</li> </ul> Rozbieżność i zbieżność z częścią graficzną MPZP pokazuje załącznik nr 8A.	<p><b>ZBIEŻNOŚĆ</b></p> <p><b>ROZBIEŻNOŚĆ</b></p>
<b>Linie zabudowy</b>	Wg. Rysunku planu	Wg załącznika graficznego zał. 5A. Rozbieżność i zbieżność z częścią graficzną MPZP pokazuje załącznik 8A.	<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 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>
	Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały zgodnie z §3 pkt. 4.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	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	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu: <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 m2, 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) gastronomia - należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>3) rozrywka - należy przez to rozumieć dyskoteki, 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>4) widowiskowe obiekty kultury – należy przez to rozumieć teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</li> <li>5) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, z</li> </ol>	Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu: <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 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:</li> </ul>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>

	<p>wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>6) 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;</p> <p>7) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>8) 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, obsługą 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;</p> <p>9) 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;</p> <p>10) 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;</p> <p>11) kempingi;</p> <p>12) pola biwakowe;</p> <p>13) 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 wróżek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>14) 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;</p> <p>15) 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;</p> <p>16) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>17) edukacja – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>18) obiekty kształcenia dodatkowego - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym</p>	<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> <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> </ul> </li> <li>• Porty rzeczne,</li> <li>• Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,</li> <li>• Plaże</li> <li>• powierzchniowych,</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> <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</li> </ul>	
--	--	--	--

## 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>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>19) uczelnie wyższe;</p> <p>20) 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>21) policja i służby ochrony – należy przez to rozumieć obiekty policji, straży miejskiej, służb ochrony, w tym straży ochrony kolei, agencji ochrony, z wyjątkiem obiektów służących ich zarządzaniu, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>22) straż pożarna – należy przez to rozumieć obiekty straży pożarnej z wyjątkiem obiektów zarządzania strażą pożarną;</p> <p>23) obiekty wystawienniczo-targowe – należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo-targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>24) produkcja;</p> <p>25) 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>26) bazy budowlane i sprzętowe – należy przez to rozumieć obiekty do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>27) 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>28) 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>29) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące naprawie pojazdów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>30) naprawa jednostek pływających;</p> <p>31) stacje paliw;</p> <p>32) obiekty do parkowania;</p> <p>33) porty rzeczne - należy przez to rozumieć znajdujący się w granicach portu akwen, grunt oraz obiekty z nimi związane, obejmujące załadunek, przeładunek i przechowywanie towarów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;;</p> <p>34) pasażerskie porty i przystanie;</p> <p>35) zieleń parkowa;</p> <p>36) skwery;</p> <p>37) 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>ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczeni terenu,</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 7B**  
**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>38) 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>39) polany rekreacyjne;</p> <p>40) mariny;</p> <p>41) wieże widokowe – należy przez to rozumieć obiekty służące do obserwacji widoków wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;</p> <p>42) 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>43) ulice;</p> <p>44) place;</p> <p>45) drogi wewnętrzne;</p> <p>46) ciągi pieszce;</p> <p>47) ciągi pieszo-rowerowe;</p> <p>48) stacje transformatorowe;</p> <p>49) stacje gazowe;</p> <p>50) 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>51) 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> <p>zgodnie z §4 pkt.1.</p>		
	<p>Usługi I- grupa obejmuje kategorie:</p> <p>a) biura</p> <p>b) handel detaliczny małopowierzchniowy A,</p> <p>c) gastronomia,</p> <p>d) rozrywka,</p> <p>e) widowiskowe obiekty kultury,</p> <p>f) obiekty upowszechniania kultury,</p> <p>g) obiekty kongresowe i konferencyjne,</p> <p>h) poradnie medyczne,</p> <p>i) pracownie medyczne,</p> <p>j) obiekty kształcenia dodatkowego,</p> <p>k) uczelnie wyższe,</p> <p>l) obiekty naukowe i badawcze,</p> <p>m) wystawy i ekspozycje,</p> <p>n) obiekty wystawienniczo-targowe,</p> <p>o) kryte urządzenia sportowe,</p> <p>Usługi II- grupa obejmuje kategorie:</p> <p>a) porty rzeczne,</p> <p>b) pasażerskie porty i przystanie,</p> <p>c) mariny,</p> <p>d) naprawa jednostek pływających;</p> <p>Aktywność gospodarcza – grupa obejmuje kategorie:</p> <p>a) produkcja,</p> <p>b) produkcja drobna;</p> <p>Infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:</p>	<p>Usługi nieuciążliwe – m. in. takie jak:</p> <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> <p>• lub inne do nich podobne</p> <p>Usługi uciążliwe – m. in. takie jak punkty napraw jednostek pływających.</p>	<p><b>ROZBIEŻNOŚĆ</b></p>

**Załącznik nr 7B**  
**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**

	a) drogi wewnętrzne, b) obiekty do parkowania, c) ciągi piesze, d) ciągi pieszo-rowerowe, e) place Obiekty infrastruktury technicznej: a) stacje gazowe, b) stacje transformatorowe, c) obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, Zgodnie z §4 pkt.2.		
	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 (załącznik 4)	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>

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

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/61, 6/32, 6/33, 6/74 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
	Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:	Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy w załączniku nr 4 oraz 5A charakterystyki inwestycji mieszkaniowej 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>
	w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem; Zgodnie z §5 pkt.1.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°; Zgodnie z §5 pkt.2.	Zgodnie z charakterystyką inwestycji mieszkaniowej (zał. 4) dopuszcza się dachy płaskie do 3%.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej; Zgodnie z §5 pkt.3.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m; Zgodnie z §5 pkt.4.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Dla obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenu 1KDWPL, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące: a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, b) wskaźnika intensywności zabudowy, c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z §5 pkt.5.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu: 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny; 2) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.	Punkt 6 i 7 charakterystyki inwestycji mieszkaniowej (zał. 4) określa współczynnik powierzchni biologicznie czynnej oraz sposób gospodarowania odpadami na terenie inwestycji mieszkaniowej.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wskazaną na rysunku planu;,, zgodnie z §7 pkt. 1.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony jest zespół dawnego portu paliw płynnych, w tym: a) basen portowy z bramką, b) budynek gospodarczy przy basenie portowym,	Na terenie inwestycji mieszkaniowej znajdują się część obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i podlegające zachowaniu i przebudowie w celu zaadaptowania do nowych funkcji (zgodnie z zał. nr. 4 do wniosku)	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

## Załącznik nr 7B

**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>c) zespół nitowanych zbiorników stalowych na ropę i benzynę, 11 na rzucie okręgu i 9 na rzucie prostokąta,</p> <p>d) żelbetowy podcień pod zbiorniki prostokątne,</p> <p>e) magazyn paliw z rampą i podcieniem,</p> <p>f) budynek garażowy z warsztatami samochodowymi nr 6,</p> <p>g) budynek magazynowy nr 21,</p> <p>h) budynek magazynowy nr 23,</p> <p>i) budynek magazynowy nr 24,</p> <p>j) budynek garażowy lokomotywy spalinowej nr 22,</p> <p>k) schron nr 11,</p> <p>l) trafostacja nr 3,</p> <p>m) układ torowy w północno-zachodniej i wschodniej części zespołu, prowadzący do portu,</p> <p>n) ceglane ogrodzenie z wyłączeniem zrekonstruowanej części południowej; zgodnie z §7 pkt. 2.</p>		
	<p>Celem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej są:</p> <p>a) gabaryty i bryła,</p> <p>b) forma i sposób zadaszenia,</p> <p>c) artykulacja i sposób opracowania elewacji,</p> <p>d) detal architektoniczny;</p> <p>zgodnie z §7 pkt. 3.</p>	Planowana przebudowa nie będzie naruszała takich elementów jak: gabaryty i bryła, forma i sposób zadaszenia, artykulacja i sposób opracowania elewacji, detal architektury; zgodnie z zał. nr 4 do wniosku	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	w strefie ochrony konserwatorskiej, dla obiektów, o których mowa w pkt. 2 b, e-j, l, nie dopuszcza się nadbudowy; zgodnie z §7 pkt. 4.	Nie planuje się nadbudowy ww. obiektów wchodzących w skład inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z zał. Nr. 4 do wniosku	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarach stref ochronnych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu; zgodnie z §7 pkt. 5.	<b>Prace ziemne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, które powinny być przeprowadzone przed uzyskaniem wszelkich pozwoleń.</b>	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	w strefie, o której mowa w pkt 5, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; zgodnie z §7 pkt. 6.	Nie dotyczy	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	<p>W odniesieniu do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, znajdujących się na terenach 1AG i 1WS, wskazanych na rysunku planu, przedmiotem ochrony są:</p> <p>a) forma, w tym forma budowli hydrotechnicznych,</p> <p>b) sposób zadaszenia,</p> <p>c) artykulacja i sposób opracowania elewacji,</p> <p>d) detal architektoniczny.</p> <p>zgodnie z §7 pkt. 7.</p>	<p>Nie planuje się :</p> <p>- nadbudowy,</p> <p>- zamiany sposobu zadaszenia,</p> <p>- artykulacji elewacji oraz detalu architektonicznego,</p> <p>ww. obiektów wchodzących w skład inwestycji mieszkaniowej,</p> <p>zgodnie z zał. Nr. 4 do wniosku</p>	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu. zgodnie z §8	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu. zgodnie z §9	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem. zgodnie z §10	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Wyznacza się granice terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu. zgodnie z §11 pkt. 1	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Granice terenu, o którym mowa w ust. 1, obejmują kompleks wojskowy nr K-2827, znajdujący się w trwałym zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej, podjęty decyzją nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa obronności państwa. zgodnie z §11 pkt. 2	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;</p> <p>2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;</p>	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>



	4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°. zgodnie z §12 pkt. 2		
	<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic zbiorczych i wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;</li> <li>2) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,</li> <li>b. 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,</li> <li>c. 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,</li> <li>d. 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;</li> </ol> </li> <li>3) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>b. dla gastronomii i rozrywki – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>c. dla widowiskowych obiektów kultury – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów,</li> <li>d. dla obiektów upowszechniania kultury oraz wystaw i ekspozycji – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>e. dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>f. dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>g. dla obiektów hotelowych – 30 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,</li> <li>h. dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>i. dla obiektów opieki nad dzieckiem i edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,</li> <li>j. dla obiektów kształcenia dodatkowego – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>k. dla uczelni wyższych – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc dla studentów,</li> <li>l. dla obiektów naukowych i badawczych – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,</li> <li>m. dla produkcji – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,</li> <li>n. dla krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>o. dla magazynów – 3 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</li> <li>p. dla handlu hurtowego – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</li> </ol> </li> </ol> <p>Zgodnie z §13 pkt. 1-3.</p>	<p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U:</p> <p>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,</p> <p>Funkcje usługowe – max. 1 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> lokali usługowych, tj. minimum 1 miejsce postojowe i maksymalnie 144 miejsca postojowe,</p> <p>Miejsca, o których mowa w tiret 1, dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne garaży oraz maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, dopuszcza się lokalizowanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, PP, KD.</p> <p>miejsca postojowe, o których mowa w tiret 2, należy: usytuować na terenie inwestycji mieszkaniowej, rozwiązywać jako miejsca postojowe włączone w powierzchnię garaży budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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.</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP: Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc czasowego postoju dla kurierów oraz dostawców dla lokali usługowych a także dla pojazdów komunalnych lub pojazdów uprzywilejowanych, Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania, Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc postojowych obsługujących tereny oznaczone symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U.</p> <p>szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych, wymienionych w tiret 1, 2 i 3 nastąpi na etapie projektu budowlanego, Dla terenów oznaczonych symbolem ZR: Dopuszcza się dojazd pojazdów służb komunalnych oraz innych uprzywilejowanych, Zakaz wjazdu innych pojazdów samochodowych,</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolem WS: Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania (miejsca realizowane na terenie oznaczonym 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP).</p>	ROZBIEŻNOŚĆ
	<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>a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>b) dla obiektów upowszechniania kultury – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> </ol>	<p>Planowana liczba miejsc postojowych dla rowerów towarzyszących poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U: Funkcja mieszkalna wielorodzinna - min. nie mniej niż 0,5 miejsce postojowego na 1 lokal mieszkalny, nie mniej niż</li> </ul>	ROZBIEŻNOŚĆ

**Załącznik nr 7B**  
**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>c) dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział, d) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, e) dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; Zgodnie z §13 pkt. 4.</p>	<p>połowa miejsc dostępna z poziomu terenu lub wewnętrznych dziedzińców, Funkcje usługowe – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> lokali usługowych, • Dla terenów oznaczonych symbolem ZR: Funkcja ogólnodostępnej zieleni urządzonej – min. 5 mp / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu zieleni urządzonej i jednocześnie nie mniej niż 5 mp. tj. 5 miejsc minimalnie oraz 10 miejsc maksymalnie, Dla terenów oznaczonych symbolem WS: Dla mariny, przystani pasażerskiej i portów - min. 5 mp / 500 m<sup>2</sup> ich powierzchni i jednocześnie nie mniej niż 5 mp.</p>	
	Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 3 i 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, zgodnie z §13 pkt. 5.	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:</p> <p>1) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; 2) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW:</p> <p>a. wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych tożsame z granicami terenów oznaczonych symbolami: 1AG, 1AG-U, 2AG-U, 3AG-U, b. w granicach terenów wraz z ich strefami ochronnymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi, z zastrzeżeniem lit. c, c. lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach.</p> <p>Zgodnie z §15</p>	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 1KDPR i 2KDPR; Zgodnie z §16	Na części działki o nr 6/74 na terenie oznaczonym symbolem 4KPP zostanie wykonany szpaler drzew zgodnie z zał. nr 5A do wniosku.	<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:</p> <p>1) terenów 1U, 2U, 1AG, 1AG-U, 2AG-U, 3AG-U na 30%; 2) terenów 1KDZ, 1KDPR, 2KDPR, 1WS na 0,1%; 3) pozostałych terenów na 3%.</p> <p>zgodnie z §17.</p>	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>

**c) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 2U**

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/31, 6/32, 6/33, 6/74 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 2U, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
<b>Przeznaczenie terenu</b>	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się przeznaczenie:</p> <p>1) usługi I; 2) usługi II; 3) obiekty hotelowe; 4) obiekty opieki nad dzieckiem; 5) edukacja z zastrzeżeniem ust. 2; 6) wody powierzchniowe;</p>	<p>przeznaczenie 4MW/U:</p> <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) przestrzeń publiczną i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)</li></ul>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>

**Załącznik nr 7B**

**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**

	7) skwery; 8) infrastruktura drogowa; 9) obiekty infrastruktury technicznej; zgodnie z §19 pkt. 1.	- przeznaczanie 4KPP: <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 zał. nr 4	
	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z §19 pkt.1:	Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy w załączniku nr 4 oraz 5A/5B określony został, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej; Punkt 6 i 7 charakterystyki inwestycji mieszkaniowej określa współczynnik powierzchni biologicznie czynnej oraz sposób gospodarowania odpadami na terenie inwestycji mieszkaniowej.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Dopuszcza się</b>	W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola; zgodnie z §19 pkt. 2.	W ramach dopuszczonych funkcji w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie punktu przedszkolnego; zał. Nr 4 do wniosku	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	1) dla przeznaczeń terenu obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem oraz edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;	Na etapie projektu budowlanego przegrody wewnętrzne i zewnętrzne zostaną dostosowane do zlokalizowanych w nich funkcji i wynikających z nich przepisów ochrony akustycznej.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Linie zabudowy</b>	Wg. Rysunku planu	Wg. Załącznika graficznego charakterystyki inwestycji – zał. nr 5A/5B i zał. 8A	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Minimalna i maksymalna wysokość zabudowy</b>	2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:: <ul style="list-style-type: none"><li>a) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m,</li><li>b) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 12 m.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Na terenie opisanym symbolem <b>4MW/U</b> - <b>budynki o wysokości do VII kondygnacji – do 22,0 m</b></li><li>• <b>Budynek dawnych warsztatów – wysokość zgodnie ze stanem istniejącym tj. ok. 10,0m i 5,5 m</b></li></ul> zgodnie z zał. Nr 4.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	3) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, z zastrzeżeniem pkt 4;	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	5) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 3, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
<b>Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki</b>	udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%; zgodnie z §19 pkt.3 ppkt. 6	Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej będzie wynosi <b>ok. 39%</b>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</b>	wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,5 ;zgodnie z §19 pkt.3 ppkt. 7	Intensywność zabudowy dla planowanej inwestycji mieszkaniowej będzie wynosi <b>ok. 3,8</b>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</b>	powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym, co najmniej 20% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe; zgodnie z §19 pkt.3 ppkt. 8	Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi ok. 20%	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania wskazana na rysunku planu. 5 ;zgodnie z §19 pkt.3 ppkt. 9	Inwestycja mieszkaniowa przewiduje wprowadzenie obszarów przestrzeni publicznych i komunikacji, których posadzka będzie wymagała specjalnego opracowania – zakresy tych przestrzeni różnią się od zakresu przewidzianego w MPZP.	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego: <ul style="list-style-type: none"><li>1) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 5 m;</li></ul>	Inwestycja mieszkaniowa na opisywanym fragmencie będzie powiązana komunikacyjnie – pieszo i rowerowo z obszarami wskazanymi w MPZP jako ciąg pieszo-rowerowy 1KDPR – obecna ul. Kościelżyńska, oraz 1AG.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

Załącznik nr 7B

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

	2) obowiązuje powiązanie ciągu pieszo-rowerowego z ciągami pieszo -rowerowymi na terenach 1AG i 1KDPR. zgodnie z §19 pkt.4		
--	---	--	--

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

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/31, 6/74 z obrębu AM-22 Kowale,położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 1AG, 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 2U ustala się przeznaczenie: 1) usługi I; 2) aktywność gospodarcza 3) biura; 4) handel detaliczny mało powierzchniowy A 5) wystawy i ekspozycje; 6) gastronomia; 7) policja; 8) straż pożarna; 9) stacje paliw; 10) bazy budowlane i sprzętowe; 11) magazyny i handel biurowy; 12) naprawa pojazdów; 13) obsługa pojazdów; 14) skwery; 15) wody powierzchniowe; 16) pobór i uzdatnianie wody; 17) infrastruktura drogowa; 18) obiekty infrastruktury technicznej; zgodnie z §20 pkt. 1.	przeznaczanie 2MW/U, 4MW/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, 2KPP, 3KPP, 4KPP: <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 zał. nr 4	ROZBIEŻNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z §20 pkt.2:	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; Punkt 6 i 7 charakterystyki inwestycji mieszkaniowej określa współczynnik powierzchni biologicznie czynnej oraz sposób gospodarowania odpadami na terenie inwestycji mieszkaniowej.	ZBIEŻNOŚĆ
Dopuszcza się	aktywność gospodarczą, biura, handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, bazy budowlane i sprzętowe, magazyny i handel hurtowy dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące usługom II; §20 pkt.2 ppkt. 1	W ramach przeznaczenia funkcjonalnego nie dopuszcza się takich funkcji jak magazyny, bazy budowlane i sprzętowe; zgodnie z załącznikiem nr 4	ROZBIEŻNOŚĆ
Linie zabudowy	Wg. Rysunku planu	Wg. Załącznika graficznego charakterystyki inwestycji i zał. 8A i B	ROZBIEŻNOŚĆ
Minimalna i maksymalna wysokość zabudowy	wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m; zgodnie z §20 pkt.2 ppkt. 2	<ul style="list-style-type: none"><li>Na terenie opisanym symbolem 4MW/U - budynki o wysokości do VII kondygnacji,</li><li>Budynek dawnych warsztatów – wysokość zgodnie ze stanem istniejącym tj. ok. 10,0m i 5,5 m</li><li>Na terenie opisanym symbolem 2MW/U – budynki o wysokości do VI kondygnacji,</li></ul> zgodnie z załącznikiem nr. 4	ROZBIEŻNOŚĆ
	wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 25 m; zgodnie z §20 pkt.2 ppkt. 3	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki	udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%; zgodnie z §20 pkt.3 ppkt. 4	Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej będzie wynosi ok. 28%.	ZBIEŻNOŚĆ
Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,5; zgodnie z §20 pkt.3 ppkt. 5	Intensywność zabudowy dla planowanej inwestycji mieszkaniowej wynosi ok. 1,5	ZBIEŻNOŚĆ



**Załącznik nr 7B**  
**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>Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</b>	powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej; zgodnie z §20 pkt.3 ppkt. 8	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 30%	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania wskazana na rysunku planu. 5; zgodnie z §20 pkt.3 ppkt. 9	Inwestycja mieszkaniowa przewiduje wprowadzenie obszarów przestrzeni publicznych i komunikacji, których posadzka będzie wymagała specjalnego opracowania – zakresy tych przestrzeni różnią się od zakresu przewidzianego w MPZP.	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</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 oraz od ulicy Kwidzyńskiej, poprzez drogę wewnętrzną usytuowaną poza granicami obszaru objętego planem; 2) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 5 m; 3) obowiązuje powiązanie ciągu pieszo-rowerowego z ciągami pieszo -rowerowymi na terenach 2U i 1WS. zgodnie z §20 pkt.3	Dojazd o fragmentu inwestycji mieszkaniowej został zaplanowany z drogi Kwidzyńskiej po przez drogę wewnętrzną ul. Kościerzyską oznaczoną w rysunku planu symbolem 1KDW, zgodnie z zał. nr 10.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

**e) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka terenowa 1WS**

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/74 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce terenowej ww. planu o symbolu 1WS, 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>
		<ul style="list-style-type: none"><li>Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3e),</li></ul>	
<b>Przeznaczenie terenu</b>	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się przeznaczenie: 1) wody powierzchniowe; 2) usługi II; 3) aktywność gospodarcza: 4) wystawy i ekspozycje; 5) gastronomia; 6) wieże widokowe; 7) policje i służby ochrony; 8) straż pożarna; 9) skwery; 10) pobór i uzdatnianie wody; 17) infrastruktura drogowa; 18) obiekty infrastruktury technicznej; zgodnie z §20 pkt. 1.	<ul style="list-style-type: none"><li>Przeznaczenie uzupełniające - przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)</li></ul>	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z §24 pkt.2:	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; Punkt 6 i 7 charakterystyki inwestycji mieszkaniowej określa współczynnik powierzchni biologicznie czynnej oraz sposób gospodarowania odpadami na terenie inwestycji mieszkaniowej.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Linie zabudowy</b>	Wg. Rysunku planu	Wg. Załącznika graficznego charakterystyki inwestycji – zał. nr 5A	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Minimalna i maksymalna wysokość zabudowy</b>	wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m; zgodnie z §24 pkt.2 ppkt. 1	Planowana maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie wynosiła do VII kondygnacji.	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
	wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 25 m; zgodnie z §24 pkt.2 ppkt. 2	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
<b>Maksymalna powierzchnia zabudowy</b>	udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;	na obszarze inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanym w obszarze jednostki terenowej wskaźnik będzie wyniósł ok. 30% (na terenie 1WS	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>



**Załącznik nr 7B**  
**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>w stosunku do powierzchni działki</b>	zgodnie z §24 pkt.3 ppkt. 3	wg. rysunku MPZP z wyłączeniem ZR oraz WS wg linii rozgraniczających terenu inwestycji mieszkaniowej)	
<b>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</b>	wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2 ;zgodnie z §24 pkt.2 ppkt. 4	na obszarze inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanym w obszarze jednostki terenowej wskaźnik intensywności zabudowy wynosi <b>ok. 1,8</b> (na terenie 1WS wg. rysunku MPZP z wyłączeniem ZR oraz WS wg linii rozgraniczających terenu inwestycji mieszkaniowej)	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</b>	powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej; zgodnie z §24 pkt.2 ppkt. 5	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wyniesie ok. 25% (na terenie 1WS wg. rysunku MPZP z wyłączeniem ZR oraz WS wg linii rozgraniczających terenu inwestycji mieszkaniowej)	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić 85% jej powierzchni; zgodnie z §24 pkt.2 ppkt. 6	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wyniesie ok. 85% przy czym teren zieleni stanowi wydzieloną jednostkę terenową oznaczoną symbolem ZR (na terenie 1WS wg. rysunku MPZP z wyłączeniem ZR oraz WS wg linii rozgraniczających terenu inwestycji mieszkaniowej)	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego: 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Kwidzyńskiej, poprzez drogę wewnętrzną, usytuowaną poza granicami obszaru objętego planem oraz od terenu 1KDW poprzez teren 1AG; 2) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 5 m; 3) obowiązuje powiązanie ciągu pieszo-rowerowego z ciągiem pieszo -rowerowym na terenie 1AG. zgodnie z §24 pkt.3	Dojazd o fragmentu inwestycji mieszkaniowej został zaplanowany z drogi Kwidzyńskiej po przez drogę wewnętrzną ul. Kościerzyńską oznaczoną w rysunku planu symbolem 1KDW oraz następnie drogą wewnętrzną KD.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

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

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/31, 6/33 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:  - drogi wewnętrzne; zgodnie z §27 pkt. 1.	Na terenie oznaczonym symbolem 3KPP : - Podstawowe – przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f), - Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d), dopuszcza się lokalizowanie usługi uciążliwej (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3c).	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z §27 pkt.2:	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; Punkt 6 i 7 charakterystyki inwestycji mieszkaniowej określa współczynnik powierzchni biologicznie czynnej oraz sposób gospodarowania odpadami na terenie inwestycji mieszkaniowej.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	Obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania wskazana na rysunku planu; zgodnie z §27 pkt.2 ppkt. 1	Inwestycja mieszkaniowa przewiduje wprowadzenie obszarów przestrzeni publicznych, których posadzka będzie wymagała specjalnego opracowania – zakresy tych przestrzeni różnią się od zakresu przewidzianego w MPZP.	<b>ROZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>Minimalna i maksymalna szerokość drogi</b>	Szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12 m ; zgodnie z §27 pkt.2 ppkt. 2	Szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających będzie wynosiła 12 m.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>

**g) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 1KDPR**

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/74 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 1KDPR, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

**Załącznik nr 7B**  
**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**

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
Przeznaczenie terenu	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: - drogi wewnętrzne; zgodnie z §27 pkt. 1. 1) ciąg pieszo-rowerowy; 2) ciąg pieszy; 3) wody powierzchniowe: 4) pasażerskie porty i przystanie; 5) mariny; zgodnie z §30 pkt.1:	Na terenie oznaczonym symbolem 4KPP : - Podstawowe – przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f), - Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d)), dopuszcza się lokalizowanie usługi uciążliwej (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3c).	ZBIEŻNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; zgodnie z §30 pkt.2:	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; Punkt 6 i 7 charakterystyki inwestycji mieszkaniowej określa współczynnik powierzchni biologicznie czynnej oraz sposób gospodarowania odpadami na terenie inwestycji mieszkaniowej.	ZBIEŻNOŚĆ
Dopuszcza się	w ramach przeznaczenia pasażerskie porty i przystanie dopuszcza się wyłącznie przystanie; zgodnie z §30 pkt.2 ppkt. 1	Zasięg drogi wewnętrznej ul. Kościelżyńskiej oznaczonej na rysunku planu jako 1KDW nie będzie połączony bezpośrednio z przystanią – zgodnie z zał. 8A/8B.	ROZBIEŻNOŚĆ
	Obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania wskazana na rysunku planu; zgodnie z §30 pkt.2 ppkt. 2	Inwestycja mieszkaniowa przewiduje wprowadzenie obszarów przestrzeni publicznych, których posadzka będzie wymagała specjalnego opracowania – zakresy tych przestrzeni różnią się od zakresu przewidzianego w MPZP.	ROZBIEŻNOŚĆ
	Obowiązuje powiązanie z ciągiem pieszo-rowerowym na terenie 2U; zgodnie z §30 pkt.2 ppkt. 3	W ramach inwestycji mieszkaniowej istnieje możliwość przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku MPZP jako 1KDPR; istnieje zatem możliwość powiązania drogi 1KDW z ww. ciągiem.	ZBIEŻNOŚĆ

**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 – BUDOWA 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, 6/60 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: - drogi wewnętrzne; zgodnie z §27 pkt. 1.	Na terenie inwestycji towarzyszącej sieci wodociągowej zostaną zbudowane elementy uzbrojenia terenu takie jak m.in. sieć kanalizacyjna, wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa, teletechniczna, ciepłownicza, kanalizacji deszczowej.	ZBIEŻNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z §27 pkt.2:	Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy w załączniku nr 6 oraz 5B określony został, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;	ZBIEŻNOŚĆ
	Obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania wskazana na rysunku planu; zgodnie z §27 pkt.2 ppkt. 1	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
Minimalna i maksymalna szerokość drogi	Szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12 m ; zgodnie z §27 pkt.2 ppkt. 2	W ramach inwestycji mieszkaniowej istnieje możliwość przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku MPZP jako 1KDPR; istnieje zatem możliwość powiązania drogi 1KDW z ww. ciągiem.	ZBIEŻNOŚĆ

**Załącznik nr 7B**  
**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) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 1KDPR**

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 1KDPR, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
<b>Przeznaczenie terenu</b>	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: - drogi wewnętrzne; zgodnie z §27 pkt. 1. 1) ciąg pieszo-rowerowy; 2) ciąg pieszy; 3) wody powierzchniowe: 4) pasażerskie porty i przystanie; 5) mariny; zgodnie z §30 pkt.1:	Na terenie inwestycji towarzyszącej sieci wodociągowej zostaną zbudowane elementy uzbrojenia terenu takie jak m.in. sieć kanalizacyjna, wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa, teletechniczna, ciepłownicza, kanalizacji deszczowej.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; zgodnie z §30 pkt.2:	Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy w załączniku nr 6 oraz 5B 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>
<b>Dopuszcza się</b>	w ramach przeznaczenia pasażerskie porty i przystanie dopuszcza się wyłącznie przystanie; zgodnie z §30 pkt.2 ppkt. 1	Nie dotyczy	<b>Nie dotyczy</b>
	Obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania wskazana na rysunku planu; zgodnie z §30 pkt.2 ppkt. 2	Nie dotyczy	<b>Nie dotyczy</b>
	Obowiązuje powiązanie z ciągiem pieszo-rowerowym na terenie 2U; zgodnie z §30 pkt.2 ppkt. 3	Nie dotyczy	<b>Nie dotyczy</b>

**a. ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 2KDPR**

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 2KDPR, dla której zapisane są następujące ustalenia szczegółowe:

WSKAŹNIK WG. MPZP	USTALENIE WG MPZP	USTALENIE WG WNIOSKU	ZBIEŻNOŚĆ/ROZBIEŻNOŚĆ
<b>Przeznaczenie terenu</b>	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: - drogi wewnętrzne; zgodnie z §27 pkt. 1. 1) ciąg pieszo-rowerowy; 2) ciąg pieszy; 3) wody powierzchniowe: 4) pasażerskie porty i przystanie; 5) mariny; zgodnie z §31 pkt.1:	Na terenie inwestycji towarzyszącej sieci wodociągowej zostaną zbudowane elementy uzbrojenia terenu takie jak m.in. sieć kanalizacyjna, wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa, teletechniczna, ciepłownicza, kanalizacji deszczowej.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z §32 pkt.2:	Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy w załączniku nr 6 oraz 5B 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>
	Obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy ; zgodnie z §32 pkt.2 ppkt. 1	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>
<b>Minimalna i maksymalna szerokość drogi</b>	Obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania na rysunku planu ; zgodnie z §32 pkt.2 ppkt. 2	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>

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

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

**Załącznik nr 7B**  
**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**

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 5 z obrębu AM-22 Kowale, położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 1KDZ, 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 1KDZ ustala się przeznaczenie:  - ulice; zgodnie z §26 pkt. 1.	Na terenie inwestycji towarzyszącej przebudowie ulicy Kwidzyńskiej przebudowane zostanie skrzyżowanie wraz z fragmentami ścieżek rowerowych.	ZBIEŻNOŚĆ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:- zgodnie z §26 pkt.2:	Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy w załączniku nr 6 oraz 5B określony został, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;	ZBIEŻNOŚĆ
	1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej; 2) obowiązują obustronne chodniki; 3) obowiązuje torowisko tramwajowe; 4) obowiązuje trasa rowerowa; 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu; zgodnie z §27 pkt.2 ppkt. 1-5	Przebudowa drogi nie będzie zmieniała klasy drogi; w ramach inwestycji towarzyszącej wprowadzona zostanie ścieżka rowerowa; zgodnie z zał. Nr. 6.	ZBIEŻNOŚĆ
Minimalna i maksymalna szerokość drogi	szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 35 m; zgodnie z §27 pkt.2 ppkt. 6	Szerokość ulicy w pasie durowym będzie wynosiła 35 m	ZBIEŻNOŚĆ
	obowiązuje ochrona drzew; zgodnie z §27 pkt.2 ppkt. 7	Prowadzona przebudowa nie ingeruje w przewidziany w MPZP szpaler drzew.	ZBIEŻNOŚĆ

ANALIZA ZBIEŻNOŚCI I ROZBIEŻNOŚCI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBSZARU ROZWOJU KOWALE II WE WROCŁAWIU POWOŁANEGO  
UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA NR XXIX/2253/04 Z DNIA 18 LISTOPADA 2004 r.

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)

ZAKRES ROZBIEŻNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ A USTALENIAMI MPZP

a) ustalenia ogólne (Rozdział 1 MPZP)

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/1 z obrębów AM-26, 5/4 z obrębów AM-21, 12/2 z obrębów AM-21, 5/17 z obrębów AM-21, 5/6 z obrębów AM-21, 11/4 z obrębów AM-21, 3/6 z obrębów AM-6, 14/1 z obrębów AM-6 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
	Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru rozwoju Kowale II we Wrocławiu, zwany dalej planem, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały. Zgodnie z § 1 pkt. 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. 5B.	ZBIEŻNOŚĆ
	Przedmiotem ustaleń planu jest: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych; 3)tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny; 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie; 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury; 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy; 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane; 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody; 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych; 10) granice obszarów: a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej, b) rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej, c) przekształceń obszarów zdegradowanych. Zgodnie z §1 pkt 2.	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają: 1) dominanta - obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów; 2) dach stromy - dach o spadku co najmniej 30°, lecz nie większy niż 60°; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca część obszaru objętego planem na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlu, linia ta nie dotyczy: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; 4) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, określająca usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY



**Załącznik nr 7B**  
**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>5) obszar zabudowany - obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;</p> <p>6) odnawialne źródła ciepła - wykorzystanie ciepłych odpadów, magazynowanie ciepła pod ziemią i wykorzystanie go w razie potrzeby;</p> <p>7) powierzchnia zabudowy - powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po największym obrysie ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnych;</p> <p>8) przepisy szczególne i odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;</p> <p>9) przeznaczenie terenu - działalność lub forma zagospodarowania, która jako jedyna jest dopuszczona na danym terenie;</p> <p>10) przeznaczenie podstawowe terenu - działalność lub forma zagospodarowania dopuszczona na danym terenie, która dominuje w nim, z możliwością wprowadzenia ustalonego przeznaczenia uzupełniającego;</p> <p>11) przeznaczenie uzupełniające terenu - działalność lub forma zagospodarowania terenu inna niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczona w danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków w sposób określony w ustaleniach planu;</p> <p>12) staranne wyeksponowanie obiektu - wymóg takiego usytuowania obiektu aby jego najbardziej reprezentacyjne części były dobrze widoczne z określonego miejsca;</p> <p>13) szczególne wymagania architektoniczne - wymóg wysokiego poziomu estetycznego nakładany na planowaną zabudowę i obowiązek podwyższenia poziomu estetycznego zabudowy istniejącej, poprzez szczególne ukształtowanie jego formy oraz dobór wysokiej jakości materiałów budowlanych stosowanych na elewacjach;</p> <p>14) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;</p> <p>15) uchwała - niniejsza uchwała;</p> <p>16)urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, zieleń, drogi dościa i dojazdy;</p> <p>17) wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej terenu - wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji mieszkalnych budynku do powierzchni działki.</p> <p>Zgodnie z §2</p>		
	<p>Następujące określenia przeznaczeń stosowanych w uchwale oznaczają:</p> <p>1) aktywności gospodarcze - teren wraz z budynkami przeznaczony pod lokalizację działalności typu:</p> <p>a) obsługa firm i klientów - działalność związana z prowadzeniem interesów o charakterze biurowym: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, przedstawicielstwa handlowe, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, obsługa nieruchomości, wynajęcie specjalistów, prace badawcze, wdrożenia itp., a także usługi drobne: internetowe, naprawa i wypożyczanie artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, fryzjerstwo, poligrafia, fotografia, pralnia, szewc, gabinety lekarskie i kosmetyczne, poprawa kondycji fizycznej, kursy doszkalające itp.,</p> <p>b) transport - działalność związana z przewozem, składowaniem, magazynowaniem, importem i eksportem różnorodnych materiałów i produktów, obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych,</p> <p>c) produkcja - działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,</p> <p>d) budownictwo - działalność administracyjna firm budowlanych,</p> <p>e) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych oraz zakazem:</p> <p>– lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,</p> <p>– lokalizacji targowisk,</p> <p>f) handel hurtowy - działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów,</p> <p>– finanse - działalność związana z pośrednictwem finansowym</p> <p>g) działalność banków, domów maklerskich, firm ubezpieczeniowych, funduszy emerytalno - rentowych, instytucji zajmujących się obsługą finansową, np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej itp.,</p> <p>h) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, piwiarni, winiarni, cukierni, lodziarni, placówek gastronomiczno -kulturalno - rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,</p> <p>i) administracja - działalność administracji: publicznej, policji, wojska, przedsiębiorstw itp.;</p>	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY

**Załącznik nr 7B**  
**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>j) turystyka - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna itp., - pod warunkiem przeznaczenia co najwyżej 30 % powierzchni działek w danym terenie na ww. funkcję,</p> <p>k) wypoczynek - działalność obiektów i ośrodków sportowo -rekreacyjnych np. lodowisk, basenów, pływalni, boisk, siłowni, ośrodków wspinaczkowych itp., ośrodków kulturalnych i rozrywkowych np. kręgielni, klubów bilardowych, czytelní, bibliotek, parki rozrywki itp., - pod warunkiem lokalizacji w obiektach kubaturowych,</p> <p>l) opieka zdrowotna - działalność przychodni, gabinetów lekarskich, ośrodków ambulatoryjnych i rehabilitacyjnych itp. - z wyłączeniem szpitalnictwa,</p> <p>m) apartament mieszkalny - lokal mieszkalny lub pokój gościnny przeznaczony dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie, lokalizowany na ostatniej kondygnacji budynku usługowego lecz powyżej drugiej nadziemnej kondygnacji lub powyżej wysokości 7 m, mierzonej od poziomu terenu,</p> <p>2) usługi nieuciążliwe - działalności typu:</p> <p>a) kultura - ośrodek kultury, klub profesjonalny np. artystyczny,plastyczny, literacki, muzyczny itp., biblioteka, czytelnia, wypożyczalnia kaset, galeria, muzeum itp.,</p> <p>b) oświata - przedszkole, gimnazjum, liceum, zakład szkolenia zawodowego, inne szkoły z wyjątkiem szkolnictwa wyższego,</p> <p>c) administracja - działalność określona w pkt 1) lit. i),</p> <p>d) finanse - działalność określona w pkt 1) lit. g),</p> <p>e) obsługa firm i klientów - działalność określona w pkt 1) lit. a),</p> <p>f) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych - przy spełnieniu następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m2,</li><li>– zakaz lokalizacji targowisk,</li></ul> <p>g) rzemiosło - działalność drobnych zakładów wytwórczych, naprawczych, nieprzekraczających 100 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>h) turystyka - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna itp.,</p> <p>i) gastronomia - działalność określona w pkt 1) lit. h),</p> <p>j) wypoczynek - działalność określona w pkt 1) lit. k),</p> <p>k) transport - działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;</p> <p>l) apartament mieszkalny - lokal mieszkalny lub pokój gościnny przeznaczony dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie, lokalizowany na ostatniej kondygnacji budynku usługowego lecz powyżej pierwszej nadziemnej kondygnacji,</p> <p>m) działalność z zakresu zaspakajania podstawowych potrzeb ludności typu: działalność związana z prowadzeniem interesów o charakterze biurowym: rachunkowość, księgowość, doradztwo, itp., a także usługi: internetowe, naprawa i wyposażenie artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, fryzjerstwo, fotografia, pralnia, szewc, gabinety lekarskie i kosmetyczne, poprawa kondycji fizycznej, kursy dokształcające itp.</p> <p>3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - budynek mieszkalny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków;</p> <p>4) usługi centrotwórcze - działalności typu:</p> <p>a) biura i przedstawicielstwa handlowe,</p> <p>b) obsługa firm,</p> <p>c) handel detaliczny przy spełnieniu następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,</li><li>- zakaz lokalizacji targowisk,</li></ul> <p>d) usługi hotelowo-turystyczne,</p> <p>e) usługi gastronomii,</p> <p>f) parkingi,</p> <p>g) zieleń.</p> <p>Zgodnie z §3</p>		
	<p>1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do uchwały.</p> <p>2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:</p> <p>1) oznaczenia ogólne:</p> <p>a) granica obszaru objętego planem,</p>	<p>Inwestycja towarzysząca nie ingeruje w większość ustaleń MPZP. Zaplanowany w planie przebieg ścieżki rowerowej jest zbieżny z trasą zaproponowaną w inwestycji towarzyszącej.</p>	<p><b>ZBIEŻNOŚĆ</b></p>

<b>Załącznik nr 7B</b> <b>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>			
	<p>b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,</p> <p>c) symbole określające przeznaczenie terenów;</p> <p>2) oznaczenia regulacyjne:</p> <p>a) obowiązujące linie zabudowy,</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy;</p> <p>3) oznaczenia szczegółowe:</p> <p>a) szpalery drzew,</p> <p>b) projektowana zieleń ochronna,</p> <p>c) główne ciągi piesze i rowerowe,</p> <p>d) dominanty architektoniczne,</p> <p>e) projektowane stacje transformatorowe,</p> <p>f) strefa od linii elektroenergetycznej,</p> <p>g) teren na którym obowiązuje przeprowadzenie projektu rekultywacji,</p> <p>h) strefa rezerwy terenu pod magazyn piasku na potrzeby przeciwpowodziowe;</p> <p>4) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.</p> <p>Zgodnie z §4</p>		
	<p>1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:</p> <p>1) oznaczenia funkcjonalno-przestrzenne:</p> <p>a) tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolem AG,</p> <p>b) tereny usług centrotwórczych oznaczone symbolem UC,</p> <p>c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,</p> <p>d) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem ZI,</p> <p>e) teren urządzeń technicznych wodnych UTW;</p> <p>2) oznaczenia z zakresu komunikacji:</p> <p>a) ulica zbiorcza oznaczona symbolem KZ,</p> <p>b) ulica lokalna oznaczona symbolem KL,</p> <p>c) ulica dojazdowa oznaczona symbolem KD.</p> <p>2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.</p> <p>Zgodnie z §5</p>	Inwestycja towarzysząca zawiera się obszarze o przeznaczeniu terenowym KZ.	ZBIEŻNOŚĆ
	<p>Ustala się następujący sposób zagospodarowania terenu i kompozycji urbanistycznej:</p> <p>1) zakaz wznoszenia garaży jednopoziomowych wolno stojących na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, aktywności gospodarczej i usług centrotwórczych;</p> <p>2) zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnym inwestora;</p> <p>a) zabudowa wielorodzinna - co najmniej 1,2 miejsca postojowe na mieszkanie w tym 10 % miejsc postojowych ogólnie dostępnych;</p> <p>b) aktywność gospodarcza i usługi centrotwórcze - ilość dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności lecz nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, z wyjątkiem produkcji dla której przewiduje się nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych,</p> <p>c) usługi lokalizowane w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej -ilość dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności lecz dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 300 m2 nie mniej niż 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>d) apartamentu mieszkalnego - co najmniej 1,0 stanowiska na mieszkanie lub pokój gościnny,</p> <p>3) zapewnienie zieleni wysokiej w obrębie parkingów terenowych na powierzchni co najmniej 10 % powierzchni parkingów;</p> <p>4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,00 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>5) odrębne wejścia do części mieszkalnych i usługowych budynku w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;</p> <p>7) na terenach w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych i pozostałych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanie obiektów budowlanych i nasadzenie zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi;</p> <p>8) dopuszcza się następujące typy zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkaniowe wielorodzinne niskie;</p> <p>9) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zaleca się przekształcenie istniejącej działalności produkcyjnej na określone w poszczególnych terenach usługi lub zabudowę mieszkaniową;</p> <p>10) zaleca się wyburzenie zdekapitalizowanych budynków gospodarczych;</p> <p>11) zaleca się wprowadzenia dachów stromych dla budynków mieszkalno- usługowych;</p> <p>Zgodnie z §6</p>	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY

## Załącznik nr 7B

## 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>Ustala się następujący sposób parcelacji gruntu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) możliwość wydzielania terenów określonych w planie;</li> <li>2) podział na działki pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej;</li> <li>3) zakaz wydzielania nowych działek bez dostępu do ulicy z wyjątkiem wydzielania działki służącej powiększeniu działki mającej dostęp do ulicy.</li> </ol> <p>Zgodnie z §7</p>	Nie dotyczy.	NIE DOTYCZY
	<p>Ustala się następujące wymagania dotyczące przeznaczenia uzupełniającego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;</li> <li>2) powierzchnia terenu zajęta na przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 15 % powierzchni terenu (obiekty towarzyszące).</li> </ol> <p>Zgodnie z §8</p>	Nie dotyczy.	NIE DOTYCZY
	<p>Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz lokalizacji przeznaczeń: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) usługowych oddziaływujących negatywnie na środowisko przyrodnicze i zamieszkiwanie oraz wymagających lub dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,</li> <li>b) aktywności gospodarczych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,</li> </ol> </li> <li>2) przyjęcie rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych chroniących przed emisją zanieczyszczeń w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach działki inwestora;</li> <li>3) zakaz wprowadzania punktowych źródeł zanieczyszczeń powietrza;</li> <li>4) ograniczenie istniejących źródeł uciążliwości;</li> <li>5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320;</li> <li>6) zorganizowany sposób odprowadzania ścieków i pełnoprofilowe ich oczyszczanie;</li> <li>7) wody opadowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi muszą być oczyszczone na terenie, na którym powstały zanieczyszczenia przed odprowadzeniem ich do odbiornika;</li> <li>8) realizacja nowej zabudowy możliwa jest dopiero po skanalizowaniu terenu, nie dopuszcza się szamb nawet czasowo;</li> <li>9) obowiązek rekultywacji terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R;</li> <li>10) na terenach, na których wprowadza się zamieszkiwanie, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów określonych w przepisach szczególnych jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;</li> <li>11) na terenach zabudowy mieszkaniowej, uciążliwości związane z prowadzeniem działalności usługowej nie mogą przekroczyć dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>12) zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska i odnawialnych źródeł ciepła;</li> <li>13) obowiązek wykorzystania paliw gazowych, płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych lub podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej;</li> <li>14) urządzenia parkingów z ujęciem i podczyszczeniem ścieków opadowych, wskazane obsadzenie parkingów drzewami;</li> <li>15) przeznaczenie części powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną na terenach: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - co najmniej 30 % powierzchni działek, w tym co najmniej 60 % ma stanowić zieleni wysoka,</li> <li>b) usługowych - co najmniej 30 %, w tym co najmniej 60 % ma stanowić zieleni wysoka,</li> <li>c) aktywności gospodarczych - co najmniej 30 %, w tym co najmniej 70 % ma stanowić zieleni wysoka;</li> </ol> </li> <li>16) zachowanie wartościowego drzewostanu z wyjątkiem drzew owocowych, poza terenami ulic;</li> <li>17) przeznaczenie powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z elementami małej architektury;</li> <li>18) zaleca się nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem terenów, na których istnieje obowiązek nasadzeń;</li> <li>19) tworzenie zielonych ekranów w formie żywopłotów wokół obiektów powodujących i mogących powodować uciążliwości dla mieszkańców (ulice, parkingi, śmietniki);</li> <li>20) przeznaczenie wnętrz zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zieleni z placami zabaw i terenowymi urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi;</li> <li>21) w zakresie klimatu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej (15.MW, 17.MW, 19.MW) obowiązują standardy określone w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</li> </ol> <p>Zgodnie z §9</p>	Nie dotyczy.	NIE DOTYCZY

**Załącznik nr 7B**  
**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 objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego: na całym obszarze planu wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Zgodnie z §10	Prace ziemne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych , które powinny być przeprowadzone przed uzyskaniem wszelkich pozwoleń.	<b>ZBIEŻNOŚĆ</b>
	Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną: 1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic; 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1), dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia; 3) projektowany układ sieci uzbrojenia terenu należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, z uwzględnieniem istniejącego uzbrojenia oraz równolegle do linii regulacyjnej zabudowy i granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia, w takich poziomach i pionach odległościowych od projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy, normy, wytyczne i zalecenia; 4) w przypadku niemożliwości realizacji tego ustalenia, gdy istniejące uzbrojenie prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadą zapisaną w pkt 3) - należy dążyć do jego przełożenia; 5) w uzasadnionych przypadkach (technicznych, ekonomicznych) można odstąpić od konieczności przełożenia istniejących sieci, jednakże pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zapisanych w pkt 1); 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów bez naruszania warunków zabudowy; 7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego (modernizację, przebudowę lub budowę nowych sieci); 8) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych, na terenie objętym planem, wymagają uzyskania warunków od właściwych administratorów sieci; 9) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zagospodarowaniem może być wykonana na sieci. Zgodnie z §11	Nie dotyczy	<b>NIE DOTYCZY</b>



Załącznik nr 7B

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) ustalenia dla terenów (Rozdział 3 MPZP) jednostka trenowa 2.KZ

Część terenu objętego wnioskiem, tj. fragmenty działek nr ew. 6/1 z obrębów AM-26, 5/4 z obrębów AM-21, 12/2 z obrębów AM-21, 5/17 z obrębów AM-21, 5/6 z obrębów AM-21, 11/4 z obrębów AM-21, 3/6 z obrębów AM-6, 14/1 z obrębów AM-6 Kowale–położona jest w jednostce trenowej ww. planu o symbolu 2.KZ, 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 2.KZ ustala się następujące przeznaczenie - ulica zbiorcza. § 24 pkt. 1	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu: 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna jak na rysunku planu; 2) pasy zieleni przyulicznej; 3) ścieżka rowerowa; 4) torowisko tramwajowe; 5) obowiązek rekultywacji terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R. Zgodnie z § 24 pkt. 2	Inwestycja towarzysząca – przebudowa ul. Kwidzyńskiej wprowadza ścieżkę rowerową w obszarze ustanowionym w MPZP.	ZBIERZNOŚĆ
	Zachowanie bocznic kolejowej z możliwością jej rozbudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań. Zgodnie z § 24 pkt. 3	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY
	Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się na realizację celu publicznego. Zgodnie z § 24 pkt. 4	Nie dotyczy	NIE DOTYCZY