



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20 listopada 2012 r.

Poz. 3715

UCHWAŁA NR XIX/121/2012 RADY GMINY TCZEW

z dnia 26 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Rokitki, gmina Tczew

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2012r., Dz. U. 2012r., poz.647)

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Rokitki, gmina Tczew.

§ 2. Plan obejmuje obszar na terenie wsi Rokitki w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) Części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
- 2) Części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
- 3) Części graficznej w formie rysunków planu stanowiących załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały:
 - a) Rysunek planu w skali 1:1000 - rys. Nr 1 arkusz 1
 - b) Rysunek planu w skali 1:1000 - rys. Nr 1 arkusz 2

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. informacje i zalecenia mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2) Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych.

- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi.
- 4) Linia zabudowy – jest to nieprzekraczalna lub obowiązująca linia lokalizacji ścian zewnętrznych budynków oznaczona graficznie na rysunku planu. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, tarasy naziemne (niepodpiwniczone), zadaszenia nad wejściem oraz balkony i wykusze wystające na max. 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku.
- 5) Powierzchnia zabudowy – maksymalna dopuszczalna wielkość określająca pokrycie działki powierzchnią zabudowy wyrażona w % jako stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych kondygnacji parteru) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej. Nie dotyczy pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych typu: bramy, parkingi, place manewrowe, obiekty inżynieryjne, budowle technologiczne, itp.
- 6) Wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy lub pokrycia dachu.
- 7) Dachy dwuspadowe - dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 8) Ilość kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych tj. takich, których posadzka położona jest na poziomie lub powyżej przyległego terenu. Kondygnacje, których posadzka położona jest poniżej terenu, nie wlicza się do kondygnacji nadziemnych (nie dotyczy to części posadzki piwnicy odkrytych dla celów wjazdu lub wejścia do piwnicy). Piwnicy nie wlicza się do liczby kondygnacji określonych w ustaleniach szczegółowych.
- 9) Zabudowa o funkcji towarzyszącej – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3. § 5 niniejszej uchwały.
- 10) Infrastruktura techniczna i drogowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych oraz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowe, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne oraz inżynierskich obiektów budowlanych (przepompownie, stacje transformatorowe, hydrofornie, przepusty, mosty, maszty teletechniczne itp.)
- 11) Pas techniczny – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do drogi przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego tej drogi lub dla budowy infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

1) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji

2) Pozostałe tereny funkcyjne:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla funkcji projektowanych w planie.

Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) P,U - Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej
- lokalizacja składów z wykluczeniem składów otwartych materiałów sypkich i wybuchowych
- lokalizacja magazynów
- lokalizacja rzemiosła
- lokalizacja zabudowy usługowej (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa administracji, itp.)
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.)

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą
- lokalizacja obiektów małej architektury, wiat, altan itp. i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.
- lokalizacja obiektów służących reklamie
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100 kW, poza wiatrakami na potrzeby właścicieli lub zarządców użytkowanych nieruchomości

2) U,Prz,S - Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa administracji, itp.)
- lokalizacja składów z wykluczeniem składów otwartych materiałów sypkich i wybuchowych
- lokalizacja magazynów
- lokalizacja rzemiosła
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.)

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą
- lokalizacja obiektów małej architektury, wiat, altan itp. i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.
- lokalizacja obiektów służących reklamie
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100 kW, poza wiatrakami na potrzeby właścicieli lub zarządców użytkowanych nieruchomości

3) U,OZ - Tereny zabudowy usługowej, opieki zdrowotnej, składów i magazynów:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, wypoczynku, służby zdrowia typu szpitale, ośrodki zdrowia, administracji, usług weterynaryjnych itp.)
- lokalizacja rzemiosła
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.)
- lokalizacja składów z wykluczeniem składów otwartych materiałów sypkich i wybuchowych
- lokalizacja magazynów
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą
- lokalizacja obiektów małej architektury, wiat, altan itp. i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja obiektów służących reklamie
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100 kW, poza wiatrakami na potrzeby właścicieli lub zarządców użytkowanych nieruchomości

4) MN,U- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- lokalizacja zabudowy usługowej (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, wypoczynku, służby zdrowia, administracji, usług weterynaryjnych itp.)

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd

5) MN,U,ZP - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej na obszarze historycznego zespołu podworskiego z parkiem

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- lokalizacja zabudowy usługowej (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, wypoczynku, służby zdrowia, administracji, usług weterynaryjnych itp.)
- realizacja parków, skwerów, zieleńców
- ochrona istniejącego drzewostanu

- ochrona rzeźby terenu

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany itp.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd

6) RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową i gospodarczą w rozumieniu ustawy o ustroju rolnym

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną
- lokalizacja usług agroturystycznych
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.

7) R,WS,ZZ - Tereny rolne, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią w części:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnicze
- ochrona istniejących naturalnych i półnaturalnych ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.)

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- przebudowa systemu drenarskiego z zapewnieniem niezakłóconego przepływu

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- likwidacja istniejących ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.)

8) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej: KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej

KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

KXPW – tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych

PT – tereny pasów technicznych

C – tereny infrastruktury ciepłowniczej

§ 6. 1. Ustalenia planu odnoszą się do, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian użytkowania terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. Dopuszcza się wydzielenia działek o parametrach mniejszych niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu ich połączenia z działkami przylegającymi lub dla potrzeb infrastruktury technicznej. Na działkach wydzielonych o parametrach mniejszych niż określono w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się realizację zabudowy.

4. Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu dopuszcza się pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym z dopuszczeniem remontów, przebudowy i rozbudowy.

5. Tereny o funkcji rolnej przeznaczone w planie na cele nierolne pozostają w użytkowaniu dotychczasowym do czasu podjęcia decyzji o zmianie ich przeznaczenia przez właścicieli lub zarządców

6. Parametry dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się w zakresie szerokości linii rozgraniczających, które powinny wynosić min. 10m dla dróg wewnętrznych i 8m dla ciągów pieszo-jezdných. Przy czym dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-jezdných, które stanowią dojazd do max 5 działek zlokalizowanych po jednej stronie ciągu pieszo-jezdnego. Ślepe drogi i ciągi pieszo-jezdne należy zakończyć zawrotkami. Dopuszcza się miejscowe zwężenia w zależności od indywidualnych uwarunkowań.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 30 stref funkcyjnych, ujętych w 15 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU P,U,KS Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów
3.	Nr STREFY 1. P,U 2. P,U 3.P,U POWIERZCHNIA 11,47 ha 9,77 ha 0,94 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia) oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 4%. 5.3 Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: - składowanie i przerób odpadów w tym niebezpiecznych; - składowanie i przerób materiałów sypkich i wybuchowych (nie dotyczy instalacji grzewczych dla potrzeb właściciela terenu). 5.4 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: Max. 25,0 m od poziomu terenu do pokrycia dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko-

	technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy). Dopuszcza się podpiwniczenie. 8.2 Pow. zabudowy: Do 80% powierzchni pokrycia działki 8.3 Dachy: Nie określa się. 8.4 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - 6m od dróg i pasów technicznych; - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych. 9.2 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się scalanie działek. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji. 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o których mowa w pkt. 7 i 10.3
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Należy zapewnić dojazd do działek na n/w zasadach: 1) Dla strefy 1.P,U z dróg 02.KDD i 01.KDL. 2) Dla stref 2.P,U i 3.P,U z drogi 01.KDL i z istniejącej drogi gminnej (ulicy Tczewskiej). 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne: Utylizować według przepisów szczegółowych związanych z gospodarką odpadami. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Odpady bytowe wywozić przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 2 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU U,Prz,S Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów
3.	Nr STREFY 4. U,Prz,S 5. U,Prz,S 6.U,Prz,S POWIERZCHNIA 2,36 ha 4,43 ha 2,37 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia) oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%. 5.3 W obszarze strefy 4.U,Prz,S wprowadzić zieleń izolacyjną niską lub wysoką w miejscu oznaczonym graficznie na rysunku planu. 5.4 Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: - składowanie i przerób odpadów w tym niebezpiecznych; - składowanie i przerób materiałów sypkich i wybuchowych (nie dotyczy instalacji grzewczych dla potrzeb właściciela terenu). 5.5 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: Max. 25,0 m od poziomu terenu do pokrycia dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy). Dopuszcza się podpiwniczenie. 8.2 Pow. zabudowy: Do 70% powierzchni pokrycia działki. 8.3 Dachy: Nie określa się. 8.4 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - 6m od dróg; - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru; - 76 m od granicy ze strefą 08.C.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych. 9.2 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się scalanie działek. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji. 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o których mowa w pkt. 7 i 10.3
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Należy zapewnić dojazd do działek na n/w zasadach: 1) Dla strefy 4.U,Prz,S z drogi 02.KDD 2) Dla strefy 5.U,Prz,S z dróg: 02.KDD, 03.KDD i istniejącej drogi gminnej (ulicy Tczewskiej). 3) Dla strefy 6.U,Prz,S z drogi 02.KDD i istniejącej drogi gminnej (ulicy Tczewskiej). 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowych) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne: Utylizować według przepisów szczegółowych związanych z gospodarką odpadami.

	Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Odpady bytowe wywozić przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 30%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 3 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU U,OZ Tereny zabudowy usługowej, opieki zdrowotnej, składów i magazynów
3.	Nr STREFY 7.U,OZ POWIERZCHNIA 2,96 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia) oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%. 5.3 Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: - składowanie i przerób odpadów w tym niebezpiecznych; - składowanie i przerób materiałów sypkich i wybuchowych (nie dotyczy instalacji grzewczych dla potrzeb właściciela terenu). 5.4 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: Max. 25,0 m od poziomu terenu do pokrycia dachu. Dopuszcza się podpiwniczenie. 8.2 Pow. zabudowy: Do 60% powierzchni pokrycia działki 8.3 Dachy: Nie określa się. 8.4 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległość 6m od dróg.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych SN obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się scalanie działek. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji. 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg

	(sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o których mowa w pkt. 7 i 10.3
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z dróg 02.KDD, 03.KDD i istniejącej drogi gminnej – ulicy Tczewskiej. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne: Utylizować według przepisów szczegółowych związanych z gospodarką odpadami. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Odpady bytowe wywozić przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 30%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 4 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej w strefie ochrony konserwatorskiej
3.	Nr STREFY 8.MN,U 9. MN,U 10. MN,U 11. MN,U POWIERZCHNIA 3,48 ha 8,86 ha 0,35 ha 0,37 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne należy realizować z zachowaniem tradycyjnych form i układów zabudowy określonych szczegółowo w pkt.8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.3 Wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.4 Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. 5.1.5 W odległości mniejszej niż 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej, zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.1.6 Wszelkie inwestycje w sąsiedztwie Kanału Młyńskiego należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych w Gdańsku – Terenowym Oddziałem w Tczewie. 5.1.7 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.8 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

	5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Rokitki, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia gabarytu i formy zabudowy określone szczegółowo w pkt.8. Działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków. 6.2 W strefie 8.MN,U zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, oznaczony graficznie na rysunku planu, który podlega ochronie. 6.3.1 Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3.1). 6.3.3 Dopuszcza się rozbiórkę obiektu o walorach historyczno-kulturowych tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Działania inwestycyjne w obiekcie o walorach historyczno-kulturowych, oznaczonym graficznie na rysunku planu realizować na zasadach określonych w pkt. 6. 8.2 Parametry i wskaźniki dla zabudowy projektowanej: 8.2.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. max. 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej; max 6m dla zabudowy towarzyszącej. Wysokość posadzki parteru do 0.6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2.2 Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°. Kalenica równoległa lub prostopadła do drogi (z tolerancją 10%). Dla zabudowy towarzyszącej dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 20°÷45° 8.2.3 Pow. zabudowy: Do 20% powierzchni pokrycia działki. 8.2.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formy architektoniczne kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanej wsi i regionu. Dopuszcza się stosowanie wszelkich materiałów , w tym nowoczesnych takich jak szkło, stal itp., z zaleceniem stosowania detalu architektonicznego wywodzącego się z miejscowej tradycji. Należy stosować kolorystykę stonowaną w barwach palety ziemi. 8.2.5 Obiekty małej architektury: Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości do 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. Zakaz stosowania reklam wolnostojących. Dopuszcza się szyldy o wym. do 1m² związane prowadzoną działalnością w obrębie posesji. 8.2.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru; - od 4 do 6m od dróg i ciągów pieszo-jezdnich, szczegółowo zwymiarowane na rysunku planu.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych. 9.2 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się podział działek na zasadach: - min. powierzchnia działki budowlanej – 900 m² 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż 900 m²
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.2 11.2 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, szczególnie wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Należy zapewnić dojazd do działek na n/w zasadach: 1) Dojazd do stref 8.MN,U i 9.MN,U z istniejących dróg gminnych: ulicy Tczewskiej i ulicy Kasztanowej.

	2) Dojazd do stref 10.MN,U i 11.MN,U z istniejącej drogi gminnej - ulicy Kasztanowej. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny - min. 1 miejsce parkingowe na / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 20 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się do dwóch lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

1.	KARTA TERENU Nr 5 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej
3.	Nr STREFY 12.MN,U 13.MN,U 14. MN,U POWIERZCHNIA 4,20 ha 0,11 ha 0,12 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Obszar strefy 12.MN,U położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Rokitki, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia gabarytu i formy zabudowy określone szczegółowo w pkt.8.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. max. 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej; max 6m dla zabudowy towarzyszącej Wysokość posadzki parteru do 0.6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°. Kalenica równoległa lub prostopadła do drogi (z tolerancją 10%). Dla zabudowy towarzyszącej w strefie 12.MN,U dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 20°÷45°, dla pozostałych stref nie określa się. 8.3 Pow. zabudowy: Do 30% powierzchni pokrycia działki.

	8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować spójne formy architektoniczne oraz materiały dla zespołu zabudowy w obrębie strefy. 8.5 Obiekty małej architektury: Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości do 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. W strefie 12.MN,U obowiązuje zakaz stosowania reklam wolnostojących. Dopuszcza się szyldy o wym. do 1m² związane prowadzoną działalnością w obrębie posesji. 8.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - 6m od dróg; - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru; - 35 m od gazociągu DN 400 dla zabudowy mieszkaniowej a dla innych obiektów według pkt. 9.2.2
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych. 9.2 Przez teren przebiega istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia: DN 500 oraz DN 400. 9.2.1 Wzdłuż gazociągu DN 500 wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 8m, w której nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew, oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. 9.2.2 Od gazociągu DN 400 należy zachować odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami, które obowiązywały w okresie jego realizacji (tj. z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz. U. Nr 139, poz.686) 9.2.3 Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia wymagają uzgodnienia z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku. 9.3 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się podział działek na zasadach: - min. powierzchnia działki budowlanej – 1000 m² 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż 1000 m²
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.2 11.2 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, szczególnie wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Należy zapewnić dojazd do działek na n/w zasadach: 1) Dla strefy 12.MN z istniejącej drogi gminnej (ulica Tczewska). 2) Dla strefy 13.MN,U z istniejącej drogi gminnej (ulica Tczewska). 3) Dla do strefy 12.MN,U z drogi 02.KDD. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny - min. 1 miejsce parkingowe na / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.

15.	STAWKA PROCENTOWA 20%
16.	INNE USTALENIA PLANU 16.1 Strefę 13.MN,U dopuszcza się dołączyć do przyległej strefy 6.U,Prz,S w przypadku uzyskania zgody właścicieli nieruchomości i zlikwidowaniu funkcji mieszkaniowej. Wtedy obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla strefy 6.U,Prz,S. 16.2 Strefę 14.MN,U dopuszcza się dołączyć do przyległej strefy 1.P,U w przypadku uzyskania zgody właścicieli nieruchomości i zlikwidowaniu funkcji mieszkaniowej. Wtedy obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla strefy 1.P,U. 16.3 Dopuszcza się do dwóch lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
1.	KARTA TERENU Nr 6 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,U,ZP Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej na obszarze historycznego zespołu podworskiego z parkiem
3.	Nr STREFY 15. MN,U,ZP POWIERZCHNIA 1,14ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren obejmuje obszar dawnego zespołu dworsko-parkowego, z zachowanym zabytkowym budynkiem i relikami zieleni parkowej. Dopuszcza się nową zabudowę w głębi działki poza obrysem budynku zabytkowego. Nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznego układu zabudowań folwarcznych lokalizowanych wokół czworokątnego podwórze z zachowaniem spójnej kompozycji przestrzennej stanowiącej jedną całość.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zielen (zadrzewienia, zakrzewienia), ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makronielacją terenu. 5.1.2 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Teren obejmuje obszar dawnego zespołu podworskiego z parkiem oraz położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Rokitki, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków. 6.2 W strefie zlokalizowany jest obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, który podlega ochronie. 6.2.1 Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.2.2 Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.2.1). 6.2.3 Dopuszcza się rozbiórkę obiektu zabytkowego tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną. 6.3 We frontowej części działki zachowały się relikty starodrzewu po zabytkowym parku, które podlegają ochronie. Zaleca się uzupełnienie i odtworzenie nasadzeń w nawiązaniu do historycznej kompozycji założenia parkowego. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Działania inwestycyjne w obiekcie zabytkowym wpisanym do ewidencji zabytków, oznaczonym graficznie na rysunku planu realizować na zasadach określonych w pkt. 6. 8.2 Parametry i wskaźniki dla zabudowy projektowanej: 8.2.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy max. 9,0m. Wysokość posadzki parteru do 0.6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2.2 Dachy: Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: a) 40°÷45° b) 20°÷25° przy ścianie kolankowej o wysokości od 0,9 m do 1,5 m Kalenica równoległa lub prostopadła do drogi (z tolerancją 10%).

	8.2.3 Pow. zabudowy: Do 15% powierzchni pokrycia działki. Bryła główna budynku oparta na rzucie prostokąta o wym. 14m x 28m (z tolerancja 30%). 8.2.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formy architektoniczne kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanej wsi i regionu. Dopuszcza się stosowanie wszelkich materiałów , w tym nowoczesnych takich jak szkło, stal itp., z zaleceniem stosowania detalu architektonicznego wywodzącego się z miejscowej tradycji. Należy stosować kolorystykę stonowaną w barwach palety ziemi. 8.2.5 Obiekty małej architektury: Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości do 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. Zakaz stosowania reklam wolnostojących. Dopuszcza się szyldy o wym. do 1m² związane prowadzoną działalnością w obrębie posesji. 8.2.6 Linie zabudowy: 1) Należy zachować obowiązujące linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - od 7m do 8m od granic działki – szczegółowo zwymiarowane na rysunku planu. 2) Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości szczegółowo zwymiarowane na rysunku planu. 8.2.7 Układ zabudowy w obrębie nieruchomości: Należy dążyć do przywrócenia układu zabudowy folwarcznej lokalizowanej wokół czworokątnego podwórza.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Nie występują.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Zakaz podziału na działki budowlane. 10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.2
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejącej drogi gminnej (ulica Kasztanowa) i ciągu pieszo-jezdnego 04.KXPW. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny min. 1 miejsce parkingowe na / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 20 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 7 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU RM Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w strefie ochrony konserwatorskiej.
3.	Nr STREFY 16.RM 17.RM POWIERZCHNIA 0,54 ha 0,21 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Obszar stanowi istniejącą zabudowę zagrodową w strefie ochrony konserwatorskiej. Działania inwestycyjne należy realizować z zachowaniem tradycyjnych form i układów zabudowy określonych szczegółowo w pkt.8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), systemy drenarskie: 5.1.1 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach

	historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Obszar położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Rokitki, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia gabarytu i formy zabudowy określone szczegółowo w pkt.8. Działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy mieszkaniowej - max. 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy. Wysokość zabudowy gospodarczej i hodowlanej – max 10,5 m od poziomu terenu do górnej granicy pokrycia dachu (nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną). Wysokość posadzki parteru do 0.6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°. Kalenica równoległa lub prostopadła do ulicy. Dla zabudowy gospodarczej i hodowlanej – nie określa się. 8.3 Pow. zabudowy: Do 25% powierzchni pokrycia działki. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formy architektoniczne kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanej wsi i regionu. Dopuszcza się stosowanie wszelkich materiałów , w tym nowoczesnych takich jak szkło, stal itp., z zaleceniem stosowania detalu architektonicznego wywodzącego się z miejscowej tradycji. Należy stosować kolorystykę stonowaną w barwach palety ziemi. 8.5 Obiekty małej architektury: Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości do 1,5m. Zakaz stosowania reklam wolnostojących. Dopuszcza się szyldy o wym. do 1m² związane prowadzoną działalnością w obrębie posesji. 8.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - 6m od dróg; - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.3 Zakaz podziału terenu zabudowy zagrodowej
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.2
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejącej drogi gminnej - ulicy Kasztanowej. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podchyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina,

	zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się do dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego siedliska.

1.	KARTA TERENU Nr 8 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU RM Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
3.	Nr STREFY 18. RM 19. RM POWIERZCHNIA 0,45 ha 0,41 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Obszar stanowi istniejącą zabudowę zagrodową. Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), systemy drenarskie: 5.1.1 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy mieszkaniowej - max. 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy. Wysokość zabudowy gospodarczej i hodowlanej – max 12 m od poziomu terenu do górnej granicy pokrycia dachu (nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną). Wysokość posadzki parteru do 0.6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°. Dla zabudowy gospodarczej i hodowlanej – nie określa się. 8.3 Pow. zabudowy: Do 30% powierzchni pokrycia działki. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować spójne formy architektoniczne oraz materiały dla zespołu zabudowy w obrębie strefy. 8.5 Obiekty małej architektury: Zabudowę towarzyszącą realizować z zachowaniem harmonijnych form dla całego zespołu zabudowy. Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości do 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. 8.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru;
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.2 Zakaz podziału terenu zabudowy zagrodowej.

11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.1
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Istniejący dojazd z istniejącej drogi gruntowej. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do segregacji odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się do dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego siedliska.

1.	KARTA TERENU Nr 9 Obręb geodezyjny Rokitki 1/1417/04/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU RM Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
3.	Nr STREFY 20. RM POWIERZCHNIA 0,20 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), systemy drenarskie: 5.1.1 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Obszar położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycjizabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Rokitki, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia gabarytu i formy zabudowy określone szczegółowo w pkt.8.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy mieszkaniowej - max. 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy. Wysokość zabudowy gospodarczej i hodowlanej – max 12 m od poziomu terenu do górnej granicy pokrycia dachu (nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną). 8.2 Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°. Dla zabudowy gospodarczej i hodowlanej – nie określa się.

	8.3 Pow. zabudowy: Do 25% powierzchni pokrycia działki. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować spójne formy architektoniczne oraz materiały dla zespołu zabudowy w obrębie strefy. 8.5 Obiekty małej architektury: Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości do 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. 8.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości: - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych. 9.2 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.2 Zakaz podziału terenu zabudowy zagrodowej.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.1
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejącej drogi gminnej - ulicy Tczewskiej. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się do dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego siedliska.

1.	KARTA TERENU Nr 10 1/1417/04/12/PP/II Obręb geodezyjny Rokitki
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R,WS,ZZ Tereny rolne, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią w części
3.	Nr STREFY 21.R,WS,ZZ POWIERZCHNIA 89,89 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne, systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do niezbędnego minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie

	dopuszczając do ich zalegania. 5.1.3 Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.5 Zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. 5.1.6 W odległości mniejszej niż 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej, zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi 5.1.7 Wszelkie inwestycje w sąsiedztwie Kanału Młyńskiego i Strugi Ulgowej należy uzgodnić z Zarządkiem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Gdańsku – Terenowym Oddziałem w Tczewie. 5.1.8 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R,WS,ZZ), do cieków naturalnych (w obrębie strefy R,WS,ZZ) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. 5.3 Dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. 5.4 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Rokittki, oznaczonej graficznie na rysunku planu. 6.2 W obszarze znajdują się 4 strefy ochrony archeologicznej, oznaczone graficznie na rysunku planu, które podlegają ochronie. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stref wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogowej o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (np. sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, itp.) i drogowej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Teren położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią graficznie oznaczonym na rysunku planu. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 z późn. zmianami). 9.2 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe. 9.3 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych SN obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych. 9.2 Przez teren przebiega istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia: DN 500 oraz DN 400. 9.2.1 Wzdłuż gazociągu DN 500 wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 8m, w której nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew, oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. 9.2.2 Od gazociągu DN 400 należy zachować odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami, które obowiązywały w okresie jego realizacji (tj. z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz. U. Nr 139, poz.686) 9.2.3 Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia wymagają uzgodnienia z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego, bez prawa zabudowy. 10.2 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i uzbrojenia (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Nie ustala się.

12.	KOMUNIKACJA Dojazd z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.
13.	INFRASTRUKTURA Nie dotyczy.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 11 1/1417/04/12/PP/II	Obręb geodezyjny Rokitki
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej	
3.	Nr STREFY 01.KDL POWIERZCHNIA 1,43 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Starodrzew przydrożny należy w maksymalnym stopniu objąć ochroną. Dopuszcza się wycinkę pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych.	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min.15m. – wg rysunku planu 2.parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej 3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej 4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcą lub właścicielem drogi. 5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.	
12.	KOMUNIKACJA Droga lokalna wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.	
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe: Do kanalizacji deszczowej (dopuszcza się powierzchniowo w przypadku braku kanalizacji deszczowej w ulicy).	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się	
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %	

16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
-----	--

1.	KARTA TERENU Nr 12 1/1417/04/12/PP/II	Obręb geodezyjny Rokitki
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	
3.	Nr STREFY 02.KDD 03.KDD POWIERZCHNIA 1,43 ha 0,43 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Starodrzew przydrożny należy w maksymalnym stopniu objąć ochroną. Dopuszcza się wycinkę pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych.	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min. 15m. – wg rysunku planu 2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej 3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej 4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcą lub właścicielem drogi. 5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.	
12.	KOMUNIKACJA Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.	
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe: Do kanalizacji deszczowej (dopuszcza się powierzchniowo w przypadku braku kanalizacji deszczowej w ulicy).	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się	
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %	
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.	

1.	KARTA TERENU Nr 13 1/1417/04/12/PP/II	Obręb geodezyjny Rokitki
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KXPW Teren ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego.	
3.	Nr STREFY 04.KXPW	

	POWIERZCHNIA 0,18 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Starodrzew przydrożny należy w maksymalnym stopniu objąć ochroną. Dopuszcza się wycinkę pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Obszar położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Rokitki, oznaczonej graficznie na rysunku planu.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min.6m. – wg rysunku planu 2. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej 3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcą lub właścicielem drogi. 4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.
12.	KOMUNIKACJA Ciąg pieszo-jedzyny wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe: Do kanalizacji deszczowej (dopuszcza się powierzchniowo w przypadku braku kanalizacji deszczowej w ulicy).
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 14 1/1417/04/12/PP/II	Obręb geodezyjny Rokitki
2.	PRZEZNACZENIE TERENU PT Teren pasa technicznego	
3.	Nr STREFY 05.PT 06.PT 07.PT POWIERZCHNIA 0,18 ha 0,16 ha 0,04 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	

6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielenie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt.7
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Nie występują.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Szerokość w liniach rozgraniczających - 5m 11.2 W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizacje wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej i drogowej. 11.3 Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich powinna być podporządkowana obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcą lub właścicielem.
12.	KOMUNIKACJA Nie określa się.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe: Nie ustala się.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 15 1/1417/04/12/PP/II	Obręb geodezyjny Rokitki
2.	PRZEZNACZENIE TERENU C Tereny infrastruktury ciepłowniczej.	
3.	Nr STREFY 08.C POWIERZCHNIA 8,44 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO W obszarze zlokalizowany jest Zakład Energetyki Ciepłej Tczew. Funkcja do zachowania.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia) oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%. 5.3 W obszarze wprowadzić zieleń izolacyjną niską lub wysoką w miejscu oznaczonym graficznie na rysunku planu. 5.4 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla celów publicznych.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: Max. 25,0 m od poziomu terenu do pokrycia dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy). Dopuszcza się podpiwniczenie. 8.2 Pow. zabudowy: Do 80% powierzchni pokrycia działki 8.3 Dachy: Nie określa się. 8.4 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu zachowując odległości:	

	- 6 m od drogi gminnej 200024G; - 15 m od drogi 02.KDD; - 23 m od granicy ze strefą 4.U,Prz,S; - 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru - 50 m od gazociągu DN 400 dla obiektów przemysłowych a dla innych obiektów według pkt. 9.2.2.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń: dla linii SN o szerokości 14 m (po 7 od osi linii), natomiast wzdłuż linii WN-110kV o szerokości 40m (po 20 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych. 9.2 Przez teren przebiega istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia: DN 500 oraz DN 400. 9.2.1 Wzdłuż gazociągu DN 500 wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 8m, w której nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew, oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. 9.2.2 Od gazociągu DN 400 należy zachować odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami, które obowiązywały w okresie jego realizacji (tj. z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz. U. Nr 139, poz.686) 9.2.3 Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia wymagają uzgodnienia z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku. 9.3 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi terenów kolejowych. Wszelkie inwestycje (np. sytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych itp.) powinny zachować odległości od linii kolejowych w oparciu o przepisy szczegółowe.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji. 10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, przepusty, mosty, zbiorniki retencyjne itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o których mowa w pkt. 7 i 10.2
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z istniejącej drogi gminnej (ulicy Tczewskiej) i drogi 02.KDD.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne: Utylizować według przepisów szczegółowych związanych z gospodarką odpadami. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich lub do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić do gminnej lub miejskiej kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Odpady bytowe wywozić przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i prawem ochrony środowiska. Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 16 1/1417/04/12/PP/II	Obręb geodezyjny Rokitki
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KK Tereny komunikacji kolejowej zamknięte – wyłączone z opracowania	
3.	Nr STREFY 09.KK POWIERZCHNIA 6,13 ha	

Rozdział 4.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew, zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/367/2010 z dnia 28 czerwca 2010r.

Rozdział 5.

Załączniki do uchwały

§ 9. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Część graficzna – załącznik Nr 1, składający się z rysunków:
 - a) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 1
 - b) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 2
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 10. Zobowiązuje się Wójta Gminy Tczew do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Tczew.
- 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. za wyjątkiem § 10 ust. 1 i 2, które wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

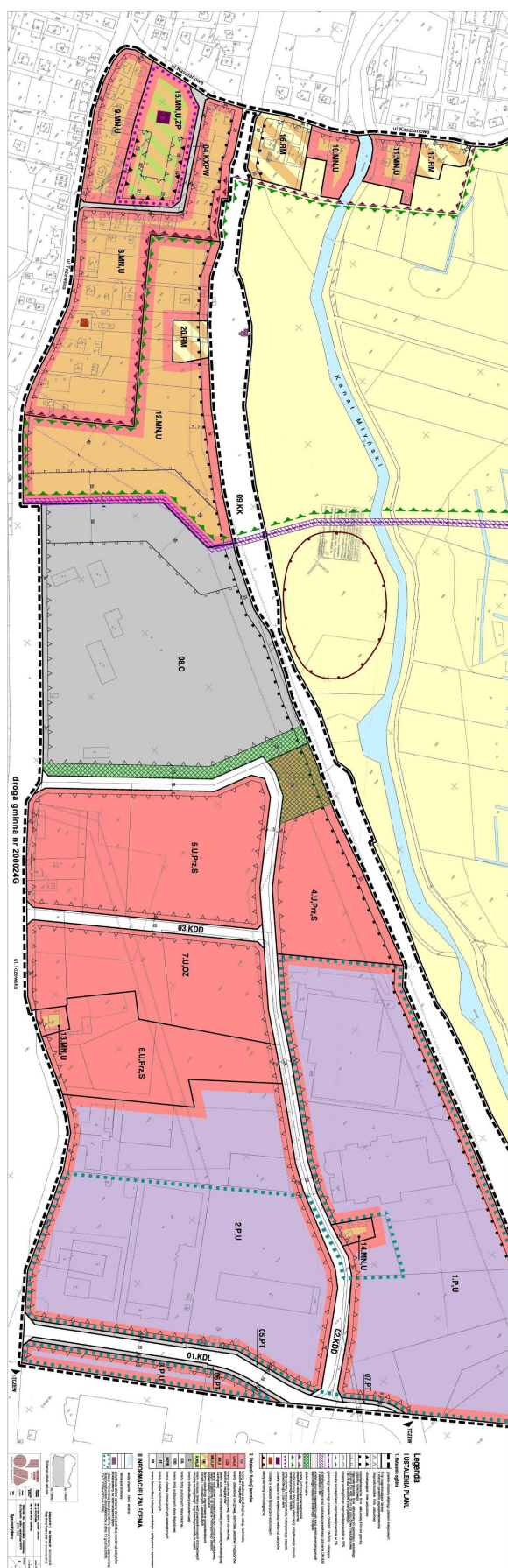
Przewodniczący Rady Gminy
Tczew

Krzysztof Jonaczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/121/2012

Rady Gminy Tczew

z dnia 26 września 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/121/2012

Rady Gminy Tczew

z dnia 26 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Obszar objęty planem dla fragmentu obrębu geodezyjnego Rokitki jest terenem zainwestowanym w zakresie dróg publicznych i uzbrojenia. W projekcie planu występuje tylko jedna dodatkowa droga o charakterze publicznym, której długość wynosi 284m. Wobec powyższego skutki finansowe uchwalenia planu generalnie dotyczą bieżących robót związanych z remontami infrastruktury drogowej i technicznej. Inwestycje te będą realizowane w zależności od środków finansowych jakimi gmina będzie dysponowała w budżecie na obecny rok.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/121/2012

Rady Gminy Tczew

z dnia 26 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy:

- 1) Uwaga właściciela działek nr 120/8 i 120/9 z dnia 27.07.2012r . – wniosek o wprowadzenie do strefy 7.U,OZ dodatkowej funkcji składów i magazynów.
- 2) Uwaga Urzędu Gminy Tczew z dnia 27.07.2012r. – wniosek o wprowadzenie obowiązku odprowadzenia ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej.

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XIX/121/2012
Rady Gminy Tczew
z dnia 26 września 2012 r.

