

- w inne budynki z zapewnieniem swobodnego dostępu do drogi publicznej,
- 4) powiązanie stacji z istniejącą siecią.
Wszelkie kolizje istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora.

Zaopatrzenie w gaz:

Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejących sieci gazowych oraz budowę nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg.

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

2497

Uchwała Nr LVII/388/2009 Rady Miejskiej Rumi z dnia 27 sierpnia 2009

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, ograniczonego od północy ulicą Sobieskiego, od zachodu ulicą Polną, od południa ul. Robotniczą, od wschodu działką nr 108/11 (z uwzględnieniem fragmentu tej działki), wraz z ul. Polną oraz częścią dz. nr 244/2, 245, 106 i 109.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/502/2006 Rady Miejskiej Rumi z dnia 30 marca 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienionej Uchwałą Nr LII/565/2006 Rady Miejskiej Rumi z dnia 31 sierpnia 2006 r. Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

- Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi ” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr XXXVIII/406/2001 z 27.09.2001 r. zmienionego w części uchwałą nr L/527/2006 z dn. 25 maja 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, ograniczonego od północy ulicą Sobieskiego, od zachodu ulicą Polną, od południa ul. Robotniczą, od wschodu działką nr 108/11 (z uwzględnieniem fragmentu tej działki), wraz z ul. Polną oraz częścią dz. nr 244/2, 245, 106 i 109, zwany dalej „planem”.
- Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1: 1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 5,68 ha położony w obrębach geodezyjnych 20, 23 w mieście Rumia.

§ 2

- Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.).
- Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt 1-4 i pkt 6 ustawy

z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w obszarze planu nie występują obszary i tereny górnicze, ani też tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze planu nie występują nieruchomości uznane za niezbędne dla obronności państwa oraz obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone przepisami odrębnymi.

- Ustalenia dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych podano w karcie terenu 01. US,ZP w § 12

§ 3

- Ustala się podział obszaru opracowania na 15 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolami liczbowo – literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 01 do 15, a litery - podstawowe przeznaczenie terenu zgodnie z poniższą klasyfikacją:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - U, MN- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - U- tereny zabudowy usługowej;
 - US, ZP – tereny sportu i rekreacji oraz zieleni parkowej;
 - ZL – tereny zieleni leśnej;
 - ZI- tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
 - ZP- tereny zieleni urządzonej-parki, zieleńce;
 - KD – tereny komunikacji, tereny dróg publicznych;
 - KDW- tereny komunikacji, tereny dróg wewnętrznych;
 - KDX- tereny komunikacji, ciąg pieszy.
- Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Linie rozgraniczające mogą ulegać niezbędnym korektom wynikającym z wykonanych projektów technicznych dróg i uzbrojenia terenu.

§ 4

- Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych w rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym zał. nr 1

- do niniejszej uchwały.
2. Zapisy ustaleń tekstowych planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
 3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
 5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają w szczególności:
 - 1) oznaczenie terenu;
 - 2) powierzchnię terenu;
 - 3) przeznaczenie, funkcje podstawowe, dopuszczalne i wykluczone;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
 - 9) zasady obsługi inżynierskiej;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 6. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych (tereny KD, KDW, KDX) określają:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) powierzchnie terenu;
 - 3) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
 - 4) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
 - 5) zasady organizacji ruchu, zasady parkowania;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci „kart terenów” zawartych w § 12 niniejszej uchwały.
 8. Na rysunku planu, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu;
 - 6) istniejące drzewa do ochrony i zachowania;
 - 7) trasa ciągu pieszego wymagana w urządzeniu terenu;
 - 8) granice strefy ochrony archeologicznej
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.
9. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, tj. urządzenia o których mowa w art. 3pkt9 ustawy z 07.07.1994 Prawo budowlane – zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także dojścia, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, zieleń towarzysząca, objekty małej architektury itp, dopuszcza się także, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, pomieszczenia i budynki gospodarcze oraz garaże.
 10. Dla terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy lub innego niż dotychczasowe przeznaczenia dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe lub niespreczne z ustaleniami planu, na wyznaczonych w planie działkach, wyłącznie jako zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 5

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) Dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni obszaru inwestycji, wyrażona w [%];
- 2) Elewacja frontowa: elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w karcie terenu;
- 3) Kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwnieległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza;
- 4) Kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 5) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna

przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;

- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 7) Stawka procentowa – wysokość stawki (w %), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) Uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłu i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 9) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczony w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości, których funkcjonowanie spełnia wymogi odpowiednich przepisów sanitarnych, epidemiologicznych oraz standardy jakości środowiska w obrębie terenu do którego inwestor ma tytuł prawny; za usługi nieuciążliwe nie mogą być uznane składowiska opału i odpadów, złomowiska, zakłady obsługi oraz napraw motoryzacji, handel gazem płynnym
- 10) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa, z dopuszczeniem usług towarzyszących na maksimum 30% powierzchni całkowitej zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w przepisach szczególnych, o maksimum 2 lokalach mieszkalnych; przy czym w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 12 niniejszej ustawy, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, w tym z realizacją wymaganych, wskazanych planem pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej.
3. Ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej, a także istniejących zakrzaczeń. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący drzewostan w obszarze planu, wskazany na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania i ochrony. Ewentualna wycinka drzew uzasadnionych przypadkach, wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody.
4. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu oraz stosunki wodne, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przekształcenia elementów przyrodniczych dopuszczalne są wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne w związku z realizacją inwestycji.
5. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z § 12 niniejszej uchwały. Dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na części obszaru planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kompleks leśny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego objęty prawną ochroną środowiska i krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, ze zm). Kompleks leśny należy do Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”. Las ten pełni głównie funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Przebieg granic oraz zasady zagospodarowania w Parku określa Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 57/06 z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj.Pom. 2006 r. Nr 58, poz. 1194).
2. Ustala się ochronę podstawowych elementów struktury ekologicznej obszaru planu poprzez utrzymanie i wzmocnienie istniejącej zieleni, zwłaszcza leśnej i semileśnej oraz ochronę przedpola Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego poprzez ustanowienie zakazu zabudowy kubaturowej w terenie 01.US,ZP.

3. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obszar ochronny nie został ustanowiony.
4. W otoczeniu obszaru planu na północ i północny-wschód od jego granic znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 110 „Pradolina Kaszuby”, granica jego projektowanego obszaru ochronnego przebiega zachodnią i północno-wschodnią granicą obszaru opracowania planu, jak na rysunku planu.
5. Obszar opracowania położony jest w granicach terenu zewnętrznego ochrony pośredniej ujęcia wody „Rumia-Janowo”, zatwierdzonego decyzją Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/9/97 z dn. 21 lipca 1997 r., w tzw. rejonie II, dla którego obowiązują następujące zakazy, nakazy i zalecenia:
 - 1) zakazy: wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, wydobywania kopalni, fermowej hodowli zwierząt, składowania odpadów komunalnych i fermowych;
 - 2) nakazy: uzgadnianie planowanych inwestycji w zakresie odprowadzania wód opadowych z Wydziałem Inżynierii Miejskiej Urzędu Miasta Rumi, uzgadniania planowanych inwestycji w zakresie melioracji z Wydz. Geodezji, Gosp. Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miasta Rumi;
 - 3) zalecenia: wykonywania opinii hydrogeologicznych dla projektowanych obiektów, przestrzegania zaleceń dotyczących utrzymania strefy zawartych w dokumentacji pt. „Projekt stref ochronnych ujęcia wód podziemnych Rumia-Janowo” wykonanym przez Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne Sp. z o.o. w Gdańsku w 1993 r.;
6. Wprowadza się obowiązek włączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci inżynierskich miejskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników na ścieki sanitarne, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła (np. zaopatrzenia w ciepło z sieci gazowej bądź elektroenergetycznej). Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło określono w § 10 niniejszej uchwały.
7. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową i usługowo-mieszkaniową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Istniejąca zieleń wymaga wzmocnienia, wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych, w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.
8. Istniejący w obszarze planu drzewostan należy w maksymalnym możliwym stopniu zachować. Na rysunku planu zaznaczono istniejące drzewa, a także grupy i szpalery drzew, zlokalizowane w granicach obszaru planu, wskazane do zachowania i ochrony, w tym szczególnie pas istniejącej zieleni wzdłuż ul. Sobieskiego w północno-wschodniej części obszaru planu, oznaczony jako teren 11.ZI, wskazany do wzmocnienia i ochrony.
9. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej usługowej oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w graniach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
10. W terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej oraz usługowej, a także w granicach terenów zieleni urządzonej oraz terenach sportowo-rekreacyjnych wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć znacząco, szkodliwie oddziałujących na środowisko, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.
11. Na fragmencie obszaru objętego planem (dot. częściowo terenu w liniach rozgraniczających drogi 10.KD skarpy przydrożne i podnóże zbocza w pasie drogowym) i w jego bezpośrednim sąsiedztwie od wschodu występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych ze względu na istniejące ukształtowanie terenu i udział spadków powyżej 20%. Przy zagospodarowaniu terenu i realizacji planowanej drogi w trakcie realizacji i na etapie projektowania należy uwzględnić istniejące uwarunkowania, szczegółowo rozpoznając budowę geologiczną, analizując stateczność zbocza. Wymagane jest ustalenie kategorii geotechnicznej z uwzględnieniem stateczności skarp, a w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp w projekcie budowlanym ustala się nakaz wskazania sposobu ich zabezpieczenia przed erozją i osuwiskiem.
12. W zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić należy przepisy dotyczące ochrony gatunkowej dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zawarte w odpowiednich rozporządzeniach.
13. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania dotychczasowego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rumi obejmującego obszar całego miasta, uchwalonego Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Rumi z dn. 29.03.1990 Nr XV/59/90 opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z dn. 15.06.1990 Nr 16/90 poz. 116, z późn. zm. (Plan ten stracił ważność dnia 31.12.2003 r. na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm).
14. Dodatkowo na cele nieleśne w granicach planu przeznacza 0,96ha gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa. Dla gruntów leśnych uzyskano zgodę Ministra Środowiska – decyzja nr ZS-W-2120/14/2009 z dn. 24.02.2009 r.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu znajduje się poza granicami stref ochrony konserwatorskiej ustanowionych decyzjami lub ustalonych w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumi.
2. Ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu. Strefa obejmuje cmentarzysko grobów skrzynekowych z wczesnej epoki żelaza.
3. Celem ochrony obszaru objętego w/wym strefą ochrony jest: ochrona i zachowanie zabytków archeologicznych.

4. Dla strefy ochrony archeologicznej obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych powodujących przekształcanie powierzchni ziemi lub przekształcenie krajobrazu. W przypadku podjęcia robót budowlanych w obszarze objętym strefą ochrony archeologicznej, obowiązuje nakaz uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. Dla wszelkich inwestycji lokalizowanych w obrębie strefy ustala się zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który każdorazowo w wydanym pozwoleniu określi inwestorowi zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających proces zainwestowania terenu.
5. W obszarze planu nie występują inne obiekty lub obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, ze zm), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, ze zm.), tj. wskazane jako takie obszary w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi.
2. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych oraz w terenach zieleni urządzonej, parkowej (teren 01.US,ZP):
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
 - 4) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
 - 5) wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchniach większych niż 4,0m² i wysokościach wyższych niż 3,0m.
3. W terenie 01. US,ZP dopuszcza się sytuowanie drobnych obiektów usługowych nie związanych trwale z gruntem, na zasadach określonych w karcie terenu.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych wodociągów komunalnych, zlokalizowanych w ul. Polnej i Sobieskiego.
 - 2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w § 12 określają inne zasady;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi techniczne; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
 - 4) do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu terenów, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do istniejących kolektorów lub do projektowanych odcinków kanalizacji sanitarnej miejskiej usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, a także w terenach zieleni 11.ZI bądź terenie 01.US,ZP. Odprowadzenie ścieków do istniejących komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych usytuowanych w ul. Polnej i Sobieskiego;
 - 2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków; a istniejące zbiorniki bezodpływowe obsługujące istniejącą zabudowę dopuszcza się wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji po jej zrealizowaniu.
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie istn. sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania; Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych w § 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania.
 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do projektowanego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, usytuowanego w terenach dróg, do istniejących systemów usytuowanych poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na tereny zieleni w granicach własnej działki (na własnym terenie powierzchniowo), a także w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.; lub w formie rozsączania;

- 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych w § 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
 - 4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się wymóg zastosowania takich rozwiązań dotyczących odprowadzenia wód opadowych, aby uniemożliwić przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie obszaru objętego planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane kablowe sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się, dla nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki budowlanej;
 - 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w ciepło i w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych bądź bezemisyjnych usytuowanych w poszczególnych terenach, ewentualnie z sieci projektowanych gazowych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; Dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;
 - 2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym jeżeli zbiornik gazu jest widoczny od strony elewacji frontowej, pierzei ulicznej, publicznego ciągu pieszego lub placu;
 - 3) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, włączonych do systemu sieci miejskich istniejących; Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów;
 - 4) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
 - 3) wyklucza się w obszarze planu lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 2) dla istniejących i projektowanych obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną.
 - 3) odpady technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 4) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: droga krajowa nr 6 –ul. Sobieskiego, docelowo klasy GP oraz drogi gminne: ul. Polna, Garbarska, Robotnicza oraz projektowane drogi publiczne. Wyklucza się nowe zjazdy z drogi krajowej na teren opracowania, obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie w oparciu o drogi niższej kategorii.
2. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, a także wydzielonych z poszczególnych terenów dróg wewnętrznych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg ustalono inaczej.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w kartach terenu w § 12 niniejszej uchwały.
4. Zakłada się docelowe wyposażenie układu ulic lokalnych i dojazdowych w kanalizację deszczową.
5. Potencjalne wielkości generowanego ruchu rowerowego na obszarze planu nie stanowią istotnego problemu, ze względu na jego wielkość oraz charakter. Dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych oraz wewnętrznych. Postulowana budowa ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu, w pasie drogowym 10.KD, wzdłuż lasu, prowadzącego w głąb Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
6. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną w ciągu drogi krajowej – ul. Sobieskiego. Nie przewiduje się tras komunikacji publicznej w drogach i ulicach w obszarze planu.
7. Przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek/terenów dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości odpowiadającej

programowi inwestycji:

- 1) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne:
 - nie mniej niż 1 msc. post./mieszkanie
 Wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania wyróżnionych terenów zabudowy;
- 2) dla zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej w zależności od programu użytkowego, parkingi lokowane na terenie pozostającym do dyspozycji inwestora, objętego przedsięwzięciem inwestycyjnym:
 - obiekty handlowo – usługowe – nie mniej niż 2 msc. postojowych/100 m. kw. pow. użyt. i nie mniej niż 1 msc na 1 mieszkanie
 - obiekty usług rzemiosła- nie mniej niż 2 msc postojowych/100 m kw pow. użytkowej i nie mniej niż 1 msc na mieszkanie
 - restauracje, kawiarnie, obiekty gastronomiczne
 - nie mniej niż 10 msc. postojowych/100 msc.

konsumpcyjnych

- 3) dla terenów usługowych należy przewidzieć na terenie planowanej inwestycji odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla osób zatrudnionych: min. 10 msc. postojowych/100 zatrudnionych.
 - 4) dla terenów sportu i rekreacji- zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 01.US,ZP.
8. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych oraz przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie istn. i proj. infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12

Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.US,ZP.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 01.US,ZP	
2). Powierzchnia terenu : ok.1,74 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny sportu i rekreacji, z zielenią urządzoną- parki , skwery, zieleńce b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; dopuszcza się sytuowanie niewielkich (do 200 m ² pow. zabudowy), trwale związanych z gruntem, obiektów usługowych np. szatnie, magazynek sprzętu, sanitariaty, a także tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz związanych z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych; c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w pkt a-b	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg, w tym dla miejsc postojowych, obiektów reklamowych - zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych tj. min. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6
a) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	— nie dopuszcza się sytuowania zabudowy trwałej, kubaturowej (budynków) poza wymienioną w pkt 3.b — minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni terenu
b) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	Wysokość obiektów nie wyższa niż 5m npt
c) Geometria dachu	Nie reguluje się geometrii dachów
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni wielowarstwowej, zapewniając jednocześnie ochronę widoku na Trójmiejski Park Krajobrazowy b) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się wymóg realizacji ciągu pieszego, o minimalnej szerokości 2 m lub pieszo-rowerowego łączącego ul. Garbarską z drogą 10.KD, orientacyjne usytuowanie trasy pokazano na rysunku planu;
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe lub niesprzeczne z ustaleniami planu do czasu realizacji ustaleń planu
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z dr gminnej ul.Polna-07.KD lub projektowanej drogi 10.KD b) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu w ilości nie większej jak 50msc, z zapewnieniem odpowiednio projektowanej zieleni towarzyszącej
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	0%

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02. U

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 02. U	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,14 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<p>a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej z zakresu gastronomii i obsługi turystyki</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługą obszaru : funkcja mieszkaniowa związana z funkcją podstawową- mieszkanie dla właściciela, niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; zieleń</p> <p>c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w pkt a-b, wyklucza się także wolnostojące towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe;</p>	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony północnej i zachodniej wyznaczona przez lica ścian zewnętrznych budynku istniejącego, jak na rysunku planu
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>— powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% pow. obszaru inwestycji</p> <p>— minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu</p>
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie, wysokość nie większa niż 12m npt
d) Geometria dachu	Dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąty nachylenia połaci w przedziale 35-51stopni, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2</p> <p>b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>- Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni, istniejąca zieleń do ochrony i zachowania,</p> <p>- w zagospodarowaniu terenu od strony ul. Sobieskiego zachować i wzmocnić istniejący pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wskazany na rysunku planu,</p> <p>- dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych w pkt. 4.2, a wysokość zabudowy nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości ustalonej w pkt. 4.3</p> <p>- w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące sieci infrastruktury technicznej biegnące wzdłuż ul.Sobieskiego, przebudowa odcinków sieci wymaga uzgodnień z właściwymi zarządcami sieci</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie ustala się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z drogi wewnętrznej 9.KDW</p> <p>b) miejsca parkingowe wg wskaźnika zawartego w ustaleniach ogólnych sytuować w ilości min. 50% na terenie własnej działki, pozostałe miejsca parkingowe dopuszcza się sytuować w liniach rozgraniczających drogi 9.KDW lub na pobliskich wyznaczonych parkingach ogólnodostępnych np. w terenie 01.US,ZP</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	0%

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03. U,MN.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 03. U,MN	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,27 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<p>a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru : niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; dopuszcza się usługi rzemieślnicze obsługi samochodów istn. na dz. 108/8 pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic własnego terenu; dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze lub garażowe, jednak nie większe jak 2-stanowiskowe dla samochodów osobowych związanych z funkcją podstawową terenu;</p> <p>c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w ppkt a-b</p>	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - Nieprzekraczalna linia zabudowy w odl.12 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr6 –ul.Sobieskiego, jak na rysunku planu, - nie dopuszcza się sytuowania zabudowy w granicy działek budowlanych sąsiednich
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none"> — powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% pow. obszaru inwestycji — minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu/działki
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none"> -Budynki główne –usługowe lub mieszkaniowe do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia; budynki towarzyszące, pomocnicze- 1 kondygnacja nadziemna - Wysokość budynków głównych- do ok. 10m, budynków towarzyszących do 6,5 m
d) Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> - dachy budynków głównych dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków , kąty nachylenia połaci głównych w przedziale 30-45stopni, - dachy budynków pomocniczych- dopuszcza się płaskie
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j, Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2</p> <p>b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni , istniejąca zieleń , zwłaszcza pas wielowarstwowej zieleni od strony ul. Sobieskiego do wzmocnienia, ochrony i zachowania - w zagospodarowaniu terenu od strony ul. Sobieskiego zachować i wzmocnić istniejący pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wskazany na rysunku planu, - dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych w pkt. 4.2, a wysokość zabudowy nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości ustalonej w pkt. 4.3 - w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące sieci infrastruktury technicznej biegnące wzdłuż ul.Sobieskiego, przebudowa odcinków sieci wymaga uzgodnień z właściwymi zarządcami sieci
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie ustala się

8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi wewnętrznej 9.KDW b) miejsca parkingowe w ilości min. 50% wymaganego wskaźnika wg ustaleń ogólnych sytuować w granicach własnej działki, pozostałe w dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi 9.KDW
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	30%

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04. U,MN.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 04. U,MN	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,19 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<ul style="list-style-type: none"> a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym związanych obsługą terenów leśnych (z zakresu administracji- istn. Biuro Urządzenia Lasu lub analogiczne) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru : niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; zieleni;, dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze lub garażowe, jednak nie większe jak 2- stanowiskowe dla samochodów osobowych związanych z funkcją podstawową terenu; c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w ppkt a-b 	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy, sytuowanie budynków :	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odl.12 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 6 –ul.Sobieskiego, a także 12 m od granicy lasu, jak na rysunku planu, - nie dopuszcza się sytuowania zabudowy w granicy działek budowlanych sąsiednich
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	— powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% pow. obszaru inwestycji — minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu/działki
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	-Budynki główne –usługowe lub mieszkaniowe do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia; budynki towarzyszące, pomocnicze- 1 kondygnacja nadziemna - Wysokość budynków głównych- do ok. 10m, budynków towarzyszących do 6,5 m
d) Geometria dachu	- dachy budynków głównych dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółków, kąty nachylenia połaci głównych w przedziale 30-45stopni, - dachy budynków pomocniczych- dopuszcza się płaskie
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni , istniejąca zielen , zwłaszcza pas wielowarstwowej zieleni od strony ul. Sobieskiego do wzmocnienia, ochrony i zachowania - dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych w pkt. 4.2, a wysokość zabudowy nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości ustalonej w pkt. 4.3 -w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące sieci infrastruktury technicznej biegnące wzdłuż ul.Sobieskiego, przebudowa odcinków sieci wymaga uzgodnień z właściwymi zarządcami sieci;
7). Sposób i termin	Nie ustala się

tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi 9.KDW b) miejsca parkingowe w ilości min. 50% wymaganego wskaźnika wg ustaleń ogólnych sytuować w granicach własnej działki, pozostałe w dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi 9.KDW
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	30%

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05. ZL.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 05. ZL	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,09 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<ul style="list-style-type: none"> a) Funkcja podstawowa: tereny zieleni leśnej , fragment Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru : niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; zieleni, mała architektura związana z funkcjami rekreacyjnymi lasu; c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w ppkt a-b 	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	Nie dotyczy
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none"> — Zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej — minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni terenu/działki
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	Wysokości obiektów małej architektury – nie wyżej jak ok. 4 m npt
d) Geometria dachu	Nie reguluje się
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2; b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni , istniejąca zieleń do wzmocnienia, ochrony i zachowania - teren przystosować jako zaplecze leśne dla użytkowania rekreacyjnego- dopuszcza się sytuowanie ścieżek spacerowych, ławek, pojemników na śmieci, tablic edukacyjnych itp. oraz małej architektury związanej z funkcją podstawową terenu
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Dopuszcza się zachowanie obecnej zabudowy i zagospodarowania (zabudowa gospodarcza) na okres do 1 roku od daty obowiązywania planu
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi 12.KDW b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	0%

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06. MN.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 06. MN	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,27 ha	

3). Przeznaczenie, funkcje	
<p>a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru : niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dla obsługi terenu;</p> <p>c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w ppkt a-b</p>	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	<p>- Nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy oraz dobudów, jak na rysunku planu: 10m od linii rozgraniczającej ul.Polną 07.KD, a dla dz. 254/1 nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez lico zewn. ściany istn. budynku- 6m od linii rozgraniczającej teren projektowanej drogi 10.KD</p> <p>- dla istniejącej zabudowy na dz. geod. 254/1 i 254/2 linia zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym, a dla ewentualnych dobudów linia zabudowy względem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi</p> <p>- sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy działek- wg regulacji przepisów techniczno-budowlanych</p>
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>— powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% pow. obszaru inwestycji</p> <p>— minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu/działki</p>
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>-Budynki główne – mieszkaniowe do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia; budynki towarzyszące, pomocnicze- 1 kondygnacja nadziemna</p> <p>- Wysokość budynków głównych- do ok. 12m, budynków towarzyszących do 6,5 m</p>
d) Geometria dachu	<p>- dachy budynków głównych dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków , kąty nachylenia połaci głównych w przedziale 30-45stopni, przy czym dopuszcza się pozostawienie istn. dachów płaskich</p> <p>- dachy budynków pomocniczych- dopuszcza się płaskie</p>
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2</p> <p>b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>- Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni , istniejąca zieleń do ochrony i zachowania</p> <p>- dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych w pkt. 4.2, a wysokość zabudowy nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości ustalonej w pkt. 4.3</p> <p>- w granicach strefy ochrony archeologicznej, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodnie z §8 ust.4</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie ustala się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie terenu do ciągu pieszo-jezdnego 14.KDX, drogi dojazdowej 10.KD lub do ulicy Polnej- 07.KD</p> <p>b) miejsca parkingowe w ilości wg wymaganego wskaźnika podanego w ustaleniach ogólnych sytuować w granicach własnej działki</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	0%

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07. KD.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 07.KD	
2). Powierzchnia : ok.0,22 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	a) Teren komunikacyjny, ul. Polna, (wraz z projektowanym jej poszerzeniem) b) Ulica klasy dojazdowej
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- ulica klasy dojazdowej, jezdnia, chodnik, plac do zawracania - szerokość poszerzenia obecnego pasa drogowego w liniach rozgraniczenia ok. 5m zgodnie z rysunkiem planu, łącznie szerokość w liniach rozgraniczających ok. 10m - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: zieleń ozdobna i elementy małej architektury, - dopuszcza się parkowanie- miejsca postojowe w zatokach - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego - na fragmencie droga położona w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zgodnie z §8 ust.4; granice strefy jak na rysunku planu;
b)inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	- Dopuszcza się realizację zatok postojowych - Nie zakłada się ograniczeń dostępności ulicy dla stycznej zabudowy - dopuszcza się prawoskręt na ul. Sobieskiego
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6). Stawka procentowa	0%

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08. KD.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 08.KD	
2). Powierzchnia : ok.0,12ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	a) Teren komunikacyjny, istniejący zjazd z drogi krajowej nr 6-ul. Sobieskiego
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: wyłącznie elementy, obiekty i urządzenia związane z gospodarką drogową - zakaz sytuowania urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego nie związanych z drogą, - zakaz sytuowania małej architektury związanej z prowadzeniem działalności handlowej oraz obiektów reklamowych
b)inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	- zakaz obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy na teren działek (z terenu 01.US,ZP i z terenu 02.U)
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6). Stawka procentowa	0%

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09. KDW.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 09.KD W	
2). Powierzchnia : ok.0,10 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-	Terren komunikacyjny, istniejąca droga wewnętrzna

techniczna	
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> - ulica klasy dojazdowej, wewnętrzna: jezdnia, chodnik, - w liniach rozgraniczenia wg obecnego wydzielenia geodezyjnego dz. 108/9, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: zieleń ozdobna i elementy małej architektury - dopuszcza się parkowanie- miejsca postojowe w zatokach - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
b)inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	<ul style="list-style-type: none"> - Dopuszcza się realizację zatok postojowych - Nie zakłada się ograniczeń dostępności ulicy dla stycznej zabudowy
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6). Stawka procentowa	0%

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10. KD.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 10.KD	
2). Powierzchnia : ok.0,72 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	<ul style="list-style-type: none"> a) Teren komunikacyjny, projektowana droga publiczna, powiązanie istn. zjazdu z drogi krajowej nr 6 – ul. Sobieskiego z kompleksem leśnym Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz z ul. Robotniczą ; b) Ulica klasy dojazdowej
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> - ulica klasy dojazdowej: jezdnia, chodnik, bez odrębnej ścieżki rowerowej - szerokość w liniach rozgraniczenia min 10-12m, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: zieleń ozdobna i elementy małej architektury - dopuszcza się parkowanie-miejsca postojowe w zatokach, - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
b)inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	<ul style="list-style-type: none"> - Dopuszcza się realizację zatok postojowych - po jednej stronie na odcinku wzdłuż terenu 01.US,ZP; - Nie zakłada się ograniczeń dostępności ulicy dla stycznej zabudowy - wymagana organizacja ruchu umożliwiająca ruch rowerowy - istniejący drzewostan należy w maksymalnym stopniu, możliwym ze względu na wymogi techniczne i bezpieczeństwa ruchu, zachować - w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.4 - ze względu na położenie w terenach narażonych potencjalnie na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych (ze względu na spadki terenu) w zagospodarowaniu terenu oraz w projekcie budowlanym należy uwzględnić ustalenia zawarte w §7 ust. 11 uchwały
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Ustala się leśne użytkowanie terenu wyłącznie jako zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu
6). Stawka procentowa	0%

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11 ZL

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 11. ZI	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,01 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<ul style="list-style-type: none"> a) Funkcja podstawowa: tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru : niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w ppkt a-b 	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	Nie dotyczy
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	— powierzchnia biologicznie czynna ok. 100% powierzchni terenu/działki
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	Nie dotyczy
d) Geometria dachu	Nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<ul style="list-style-type: none"> a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni , istniejąca zieleń do wzmocnienia, ochrony i zachowania
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie ustala się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	Dostęp dla celów pielęgnacyjnych od strony ul. Sobieskiego
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	0%

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12 ZL, 13.ZL

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 12. ZL,13.ZL	
2). Powierzchnia terenu : ok.1,22 ha , ok.0,49ha,	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<ul style="list-style-type: none"> a) Funkcja podstawowa: tereny zieleni leśnej , fragment Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru : niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; zieleń, mała architektura związana z funkcjami rekreacyjnymi lasu; c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w ppkt a-b 	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	Nie dotyczy
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	— Zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej

c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości	Wysokości obiektów małej architektury – nie wyżej jak ok. 4 m npt
d) Geometria dachu	Nie reguluje się
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2; b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni, istniejąca zieleń do wzmocnienia, ochrony i zachowania b) teren przystosować jako zaplecze leśne dla użytkowania rekreacyjnego- dopuszcza się sytuowanie ścieżek spacerowych, ławek, pojemników na śmieci, tablic edukacyjnych itp. oraz małej architektury związanej z funkcją podstawową terenu c) w istniejących drogach leśnych dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy, przy czym ustala się wymóg realizacji ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu d) ze względu na położenie w terenach narażonych potencjalnie na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych (ze względu na spadki terenu) w zagospodarowaniu terenu oraz w projekcie budowlanym projektowanej drogi 10.KD należy uwzględnić ustalenia zawarte w §7 ust. 11 uchwały
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie ustala się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi 10.KD b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	0%

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.KDX

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 14.KDX	
2). Powierzchnia : ok.0,04 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	a) Teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny, z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- linie rozgraniczające jak na rysunku planu - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: zieleń ozdobna i elementy małej architektury, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
b) inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	- nie dopuszcza się parkowania - ciąg może stanowić dojazd do usytuowanych wzdłuż niego działek budowlanych terenu 06.MN - dopuszcza się rozwiązanie jednoprzestrzenne jezdni i chodnika - w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.4
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6). Stawka procentowa	0%

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15 KD

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 15.KD	
2). Powierzchnia : ok.0,02 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	a) Teren komunikacyjny, fragment ul. Garbarskiej b) Ulica klasy dojazdowej
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- ulica klasy dojazdowej: jezdnia, chodnik - linie rozgraniczające w obecnych wydzieleniach, - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: zieleń ozdobna i elementy małej architektury, - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
b)inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	- nie dopuszcza się realizacji zatok postojowych - Nie zakłada się ograniczeń dostępności ulicy dla stycznej zabudowy
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6). Stawka procentowa	0%

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.KDX

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 16.KDX	
2). Powierzchnia : ok.0,04 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	a) Teren komunikacyjny, ciąg pieszy, z dopuszczeniem ruchu rowerowego
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- linie rozgraniczające jak na rysunku planu - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: zieleń ozdobna i elementy małej architektury, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
b)inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	- nie dopuszcza się parkowania
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6). Stawka procentowa	0%

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 13

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 14

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi

2. Zobowiązuje się Burmistrza do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu ceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
- 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Rumi
- 3) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy.
- 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wnioski potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

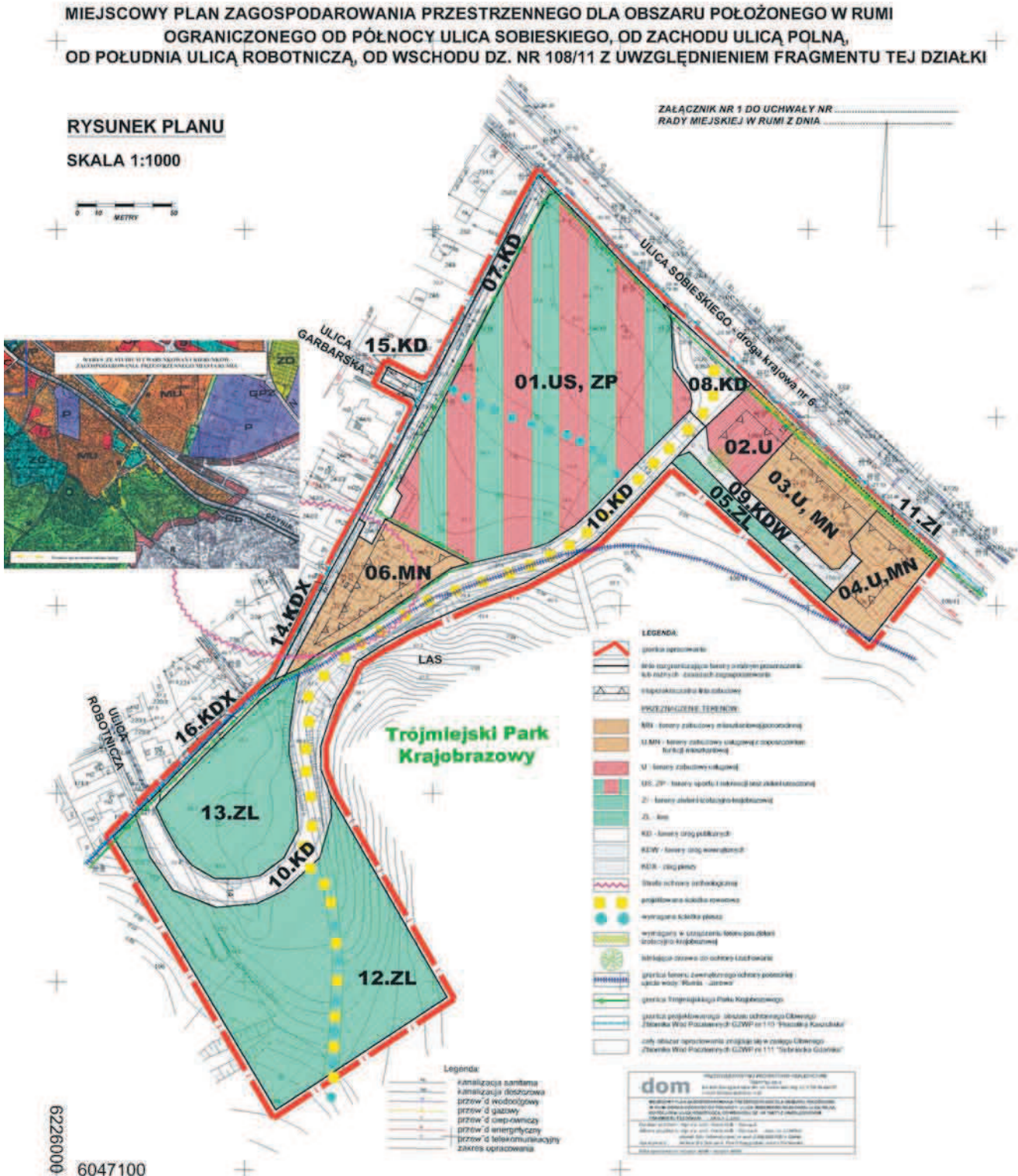
§ 15

1. Traci ważność Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu dz. 254/8 obr 20 przy ul. Polnej- uchwalony Uchwałą Nr XXII/215/2000 Rady Miejskiej Rumi z dn. 27 kwietnia 2000 r.- opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 12 z 2001 r., poz. 94.

2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 14, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
3. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Miasta Rumi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi
Witold Reclaf

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LVII/388/2009
Rady Miejskiej Rumi
z dnia 27.08.2009 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LVII/388/2009
Rady Miejskiej Rumi
z dnia 27.08.2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Do projektu planu będącego przedmiotem niniejszej uchwały nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LVII/388/2009
Rady Miejskiej Rumi
z dnia 27.08.2009 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach

publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zm.) Rada Miejska Rumi ustala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu dróg publicznych i oświetlenia ulic:
 - a. Realizacja dróg publicznych wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi o łącznej długości ok.530 mb
 - b. Realizacja oświetlenia – 24 szt.
2. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu:
— Realizacja kolektora kanalizacji deszczowej o łącznej długości ok. 210 mb,
3. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej i dróg wynosi:

Koszty budowy dróg publicznych wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi	617.340 zł
Koszty budowy oświetlenia ulic:	103.728 zł
Razem:	721.068 zł
4. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt 1 i 2 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

2498

UCHWAŁA Nr XXIV/284/2009

Rady Gminy Choczewo
z dnia 26 sierpnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa w Zwartowie” gmina Choczewo

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) uchwała się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo ” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa w Zwartowie” gmina Choczewo, obejmujący obszar o powierzchni ok. 660 ha na zachód od zabudowań wsi Zwartowo i Zwartówko do granicy z gminami Wicko i Nowa Wieś Lęborska w granicach przewidywanego oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi) oraz zieleń urządzoną bądź krajobrazowo – ekologiczną,
- 2) intensywność zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem:
 - a) powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) lub nie są przykryte (np. balkony, tarasy) oraz
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych (np. ramp zewnętrznych, schodów i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz) do powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy - wysokość mierzona od średniej arytmetycznej naturalnych warstwic terenu w najniższym i najwyższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 4) dach stromy – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10°,
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o