



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 5 grudnia 2012 r.

Poz. 3939

UCHWAŁA NR XXII/88/2012 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 26 października 2012 r.

Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany 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 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567),

w związku z uchwałą nr XII/114/2011 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 15 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO,

na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański,

Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647) stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalonego uchwałą nr X/75/99 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 15 lipca 1999 r. zmienionego uchwałą nr VI/40/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r., uchwałą nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i uchwałą nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO – zwaną dalej planem.

5. Plan obejmuje działki nr 540/19, 540/20, 540/21, 538 w części, 536/4, 536/1, 536/2, 536/3, 537/1, 537/2, 537/7, 537/8, 537/9, 527/1, 527/3, 527/4, 528/3, 526 w części, położone w miejscowości Łęgowo, w rejonie ul. Przemysłowej o łącznej powierzchni ok. 2,70 ha w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej - niniejszej uchwale i w części graficznej – na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych obowiązujących dla całości obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych – kart terenów, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w § 5 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte w § 6 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zawarte w § 7 niniejszej uchwały;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w § 9 niniejszej uchwały;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – zawarte w § 10 niniejszej uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - zawarte w § 11 niniejszej uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zawarte w § 12 niniejszej uchwały;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci kart terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, za wyjątkiem terenów komunikacyjnych, zawarte są w § 14 niniejszej uchwały i określają:

- 1) oznaczenie literowo – cyfrowe i orientacyjną powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i zagospodarowanie terenu;
- 3) wykluczenia;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych (dróg) zawarte są w § 15 niniejszej uchwały i określają:

- 1) oznaczenie literowo – cyfrowe i orientacyjną powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady zagospodarowania;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) wysokość stawki procentowej; na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

6. Ustalenia graficzne zawarte są na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego planem; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej; strefa ochrony archeologicznej – cały obszar objęty planem; strefa ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i torów kolejowych wg przepisów odrębnych; rów istniejący; pas techniczny kanalizacji sanitarnej;
- 2) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i komunikacji: PU – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej; UM – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej; KD-D – teren dróg publicznych – droga dojazdowa; KDW – teren dróg wewnętrznych; „A” - istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne; oznaczenia identyfikacyjne terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (numer terenu i symbol przeznaczenia terenu);
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) bryła główna budynku: podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się ryzalitu poprzecznego oraz elementów typu: dobudowany garaż, weranda, ganek itp. w części parterowej budynku;
- 2) infrastruktura techniczna: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki;
- 3) intensywność zabudowy: stosunek powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; powierzchnia całkowita budynków rozumiana jest jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków występujących na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją;
- 4) kalenica główna budynków : kalenica nad bryłą główną budynku (wg definicji podanej w pkt 1);
- 5) linie rozgraniczające: należy przez to rozumieć linie będące granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, opisanymi innym symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy : należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy: logii, balkonów, wykuszy, dachów, wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,0 m, istniejących obiektów usytuowanych przed tą linią oraz: chodników,

parkingów, miejsc postojowych, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;

- 7) miejsca postojowe: wyznaczone w planie zagospodarowania działki miejsca postojowe dla samochodów na powierzchni terenu;
- 8) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu pionowego maksymalnych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat na powierzchnię terenu (z uwzględnieniem części podziemnych wystających ponad powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany o konstrukcji drewnianej, zbiorniki na ścieki i wody opadowe);
- 9) przepisy odrębne: należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 10) rysunek planu: należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 11) teren: należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo - cyfrowym zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązuje przeznaczenie podane w § 14 i 15;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna: należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni nieutwardzonych tarasów ziemnych z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Do powierzchni terenu biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc postojowych i parkingów, niezależnie od sposobu utwardzenia;
- 13) ustawa: należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647);
- 14) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 8) w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 15) wysokość budynku: wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części znajdującej się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy nad główną bryłą budynku; podana w ustaleniach planu wysokość nie dotyczy masztów, kominów, infrastruktury technicznej;
- 16) zielen izolacyjno-krajobrazowa: rozumie się przez to grupy roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniające cele izolacji akustycznej, przestrzennej i krajobrazowej pomiędzy budynkami i zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenami otaczającymi.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizacji obiektów i nośników reklamowych:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.PU, 2.PU, 6.PU ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących i umieszczonych na budynkach (powierzchnia tablicy na budynku maks.2,00 m²);
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.PU, 4.UM, 5.UM ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych umieszczonych wyłącznie na budynkach o powierzchni tablicy do 1,50 m²;
- 3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.KD-D, 8.KDW wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów i nośników reklamowych i informacyjnych.

2. Zasady lokalizacji ogrodzeń:

- 1) stosować ogrodzenia z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe; dopuszcza się podmurówki do wysokości 0,5 m od poziomu terenu przy ogrodzeniu i słupki murowane lub betonowe; maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych 1,60 m;
- 2) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone w § 14 i § 15 niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary podlegające ochronie prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) poziom emisji hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 4) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
- 5) dla prowadzonej działalności (usługowej, produkcyjnej, składowej, obsługi komunikacji itp.) ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami innych funkcji;
- 6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenów określone w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów zawarte w § 14 i 15 niniejszej uchwały oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie prawnej na podstawie art. 7 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem występuje osada wielokulturowa. Cały obszar planu objęty jest ochroną konserwatorską - strefa ochrony archeologicznej. Dla strefy ustala się:

- 1) wszelkie roboty budowlane i roboty ziemne zmieniające istniejące zagospodarowanie terenu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego w zakresie ustalonym przez właściwe służby ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

2. Na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.KD-D, 8.KDW. Wymagania w zakresie zasad zagospodarowania tych terenów podano w § 15 ust. 1 i 2.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266, z późn. zm.).

2. Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy R IVb przeznaczone w dotychczas obowiązującym planie na cele rolnicze, położone w obrębie działek nr 527/1, 527/5 i 526 o łącznej powierzchni ok. 1,50 ha.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

5. Wszelkie obiekty o wysokości powyżej 50 m n.p.m. należy każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzgodnić z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP. Obiekty stanowiące przeszkody lotnicze muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Przez obszar objęty planem przechodzi sieć kanalizacji sanitarnej; wzdłuż sieci wyznacza się pas techniczny o łącznej szerokości 4 m, oznaczony na rysunku planu; w pasie technicznym obowiązują następujące ustalenia:

- a) wymóg zachowania dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- c) zastosowanie materiałów łatwo rozbieralnych w wypadku utwardzenia nawierzchni;
- d) pas techniczny nie obowiązuje w przypadku przeniesienia sieci.

7. Po wschodniej stronie obszaru objętego planem znajduje się obszar kolejowy i linia kolejowa E 65; wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, przyległej do obszaru kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i torów kolejowych oznaczoną na rysunku planu; zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem przechodzi rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu; dla rowu i jego otoczenia w pasie o szerokości 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu ustala się:

- a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- b) wymóg zachowania drożności rowu i dostępności do rowu;
- c) dopuszcza się skanalizowanie rowu z zachowaniem przepływu wody po uzyskaniu stosownej decyzji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zmianami).

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i podział działek mający na celu wydzielenie działek budowlanych oraz terenów komunikacji; podział działek nie może naruszać linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu; minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów podano w § 14.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze objętym planem ustala się układ dróg publicznych:

- 1) Istniejący, wschodni odcinek ul. Przemysłowej i fragment nowego odcinka ulicy Przemysłowej - prowadzący wzdłuż obszaru kolejowego w kierunku południowym (do włączenia w ul. Łąkową) - w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KD-D; ustalenia szczegółowe dla tego terenu podano w § 15 ust.1.

2. Na obszarze objętym planem ustala się układ dróg wewnętrznych:

- 1) drogę wewnętrzną prowadzącą od ul. Przemysłowej w kierunku północnym - w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.KDW; ustalenia szczegółowe dla tego terenu podano w § 15 ust.2.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację podziemnych sieci rozprowadzających w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych sieci rozprowadzających poza terenami dróg wyłącznie w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych: odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) z dachów budynków: na teren działek budowlanych, teren objęty inwestycją lub do własnych zbiorników;
- 2) z placów i parkingów na terenach działek budowlanych: na teren działek w granicach własności, do kanalizacji deszczowej, do cieku lub do własnych zbiorników; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z drogi publicznej 7.KD-D: do kanalizacji deszczowej, do gruntu lub do przyległego cieku;
- 4) z drogi wewnętrznej 8.KDW: do kanalizacji deszczowej w tej drodze, w drodze 7.KD-D lub do gruntu;
- 5) należy zapewnić spójny i ciągły system gospodarowania wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty), biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, obowiązuje jego zachowanie lub przełożenie przy zachowaniu spójnego i ciągłego systemu drenażowego całego obszaru.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii;
- 2) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg lub jako napowietrzną, prowadzoną wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zabudowy terenów;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy naziemnych stacji transformatorowych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.PU, 2.PU, 3.PU, 4.UM, 5.UM, 6.PU; stacje nasłupowe bez ograniczeń;
- 4) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbywać się kosztem i staraniem inwestora;

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych.

8. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy). Rozbudowa sieci gazowych na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci.

9. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

- 1) planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 3) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne.

10. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;
- 2) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą z dnia 27 kwietnia 1997 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1245, ze zm).

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszym planie można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, w tym przebudowa i rozbudowa, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

2. Dodatkowo, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.MU i 6.PU dopuszcza się użytkowanie rolnicze i budowle rolnicze (z wykluczeniem budynków), jako użytkowanie tymczasowe to jest do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (za wyjątkiem terenów komunikacyjnych).

1. Karta terenu 1.PU.

- 1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 1.PU, powierzchnia ok. 0,50 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU: teren zabudowy produkcyjnej (obiektów produkcyjnych), składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami innych funkcji i muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych; Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się :
 - a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: wyłącznie stację demontażu pojazdów;
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny - wyłącznie istniejący (wyłącznie dla prowadzącego działalność na tym terenie), oznaczony na rysunku planu symbolem „A” z możliwością rozbudowy spełniającej wymogi podane w pkt 4;
 - c) pomieszczenia mieszkalne w budynku o innej funkcji (wyłącznie dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie);

d) lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);

e) lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu;

f) wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:

- szerokość pasa drogowego minimum 8 m,
- drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi)

g) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m,

- uwzględnić lokalizację miejsc postojowych w pasie drogi w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi,
- przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość pasa drogowego minimum 5 m;

3) WYKLUCZENIA:

a) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie - wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej;

b) wyklucza się elektrownie wiatrowe powyżej mocy 100 kW;

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny (dotyczy budynku istniejącego, oznaczonego na rysunku planu symbolem „A”):

- 3 kondygnacje nadziemne, trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- maksymalna wysokość budynku - jak w stanie istniejącym,
- dach: dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia: 40 - 45°; kalenica usytuowana równolegle do drogi 7.KD-D; pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, kolorystyka dachu: odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitu,
- dopuszcza się rozbudowę budynku na funkcje mieszkalne o maksymalnie 10% jego powierzchni całkowitej,
- dopuszcza się zmianę funkcji na funkcje dopuszczone w pkt 2 bez ograniczania powierzchni budynku;

b) budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe:

- 1, 2, lub 3 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość budynków do 9 m,
- dach płaski lub stromy - dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15° - 40°,
- pokrycie dachów stromych: dachówką lub blachodachówką, kolorystyka dachów stromych: odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitu,
- dla nowych budynków wyklucza się kondygnację podziemną,
- dłuższy bok i kalenica usytuowana równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 7.KD-D,
- dla nowych budynków wyklucza się kondygnację podziemną;

c) budynki inne:

- 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość budynków do 6 m; dla nowych budynków wyklucza się kondygnację podziemną,
- dach płaski lub stromy - dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15° do 40°,
- pokrycie dachów stromych - dachówką lub blachodachówką, kolorystyka dachów spadzistych odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitu,
- dłuższy bok i kalenica (jeśli występuje) usytuowana równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą 7.KD-D;

5) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,30;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny nie ustala się, maksymalny do 0,90;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; w miejscach, gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy nie występuje, dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50 m od granicy działek ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

6) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazd do działek budowlanych:
 - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KD-D bezpośrednio lub przez inne działki na podstawie odpowiednich umów,
 - z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDW przez inne działki na podstawie odpowiednich umów,
 - z innych dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu;
- b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji:
 - minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - minimum 1,5 miejsca postojowego / 100 m² pow. użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych i 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych,
 - miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;
- c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) teren objęty jest ochroną konserwatorską – strefa ochrony archeologicznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami: 3.PU, 4.UM, 6.PU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej; zieleń izolacyjno - krajobrazowa w formie zwartej zieleni składającej się z drzew i krzewów; zastosować gatunki , które będą maksymalnie ograniczać uciążliwości od prowadzonej w terenie 1.PU działalności gospodarczej; szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej nie może być mniejsza niż wskazana na rysunku planu;
- c) demontaż pojazdów należy prowadzić wyłącznie w obiekcie budowlanym zadaszonym i osłoniętym ścianami;

- d) przez teren przechodzi sieć kanalizacji sanitarnej, wzdłuż której wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu; w pasie technicznym obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 6;
- e) wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i torów kolejowych oznaczoną na rysunku planu; w strefie ograniczeń obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 7;
- f) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wg § 9 ust 5;
- g) teren położony pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu oraz pas techniczny kanalizacji sanitarnej oznaczony na rysunku planu wyłączony są z zabudowy (lokalizacji budynków z uwzględnieniem ustaleń podanych w § 9 ust 6);

8) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

2. Karta terenu 2.PU.

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 2.PU, powierzchnia ok. 0,72 ha:

2) PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU: teren zabudowy produkcyjnej (obiektów produkcyjnych), składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi, garażami, itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami innych funkcji i muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się:

a) lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675) ;

b) inną infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu;

c) pomieszczenia mieszkalne w budynku o innej funkcji (wyłącznie dla prowadzących działalność na tym terenie);

d) wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:

- szerokość pasa drogowego minimum 8 m,
- drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi

e) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m,

- uwzględnić lokalizację miejsc postojowych w pasie drogi w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;
- przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość pasa drogowego minimum 5 m;

3) WYKLUCZENIA:

a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej;

b) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie - wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej;

c) wyklucza się budynki mieszkalne jednorodzinne;

d) wyklucza się elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100 kW;

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe:

- 1, 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość budynków do 9 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
- dach stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15° do 40°, dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadłe do wybranego odcinka drogi 7.KD-D;

b) budynki inne:

- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynków do 6 m; wyklucza się kondygnację podziemną,
- dłuższy bok i kalenica usytuowana równolegle lub prostopadłe do wybranego odcinka drogi 7.KD-D;

5) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,30;

b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,90;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

6) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KD-D;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji:

- minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- minimum 1,5 miejsca postojowego / 100 m² pow. użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych i 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych;
- miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren objęty jest ochroną konserwatorską – strefa ochrony archeologicznej; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;

- b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 7.KD-D oraz wzdłuż linii rozgraniczającej od strony zachodniej, wschodniej i południowej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i poprzeczne przejście sieci infrastruktury technicznej; szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej nie może być mniejsza niż wskazana na rysunku planu;
 - c) wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i torów kolejowych oznaczoną na rysunku planu; w strefie ograniczeń obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 7;
 - d) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony południowej przechodzi istniejący rów melioracyjny – dla rowu obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 8;
 - e) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wg § 9 ust 5;
 - f) teren położony pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);
- 8) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

4. Karta terenu 3.PU.

- 1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 3.PU, powierzchnia ok. 0,21 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU: teren zabudowy produkcyjnej (obiektów produkcyjnych), składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi, garażami, itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, urządzeniami; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – wyłącznie istniejące (dla osób prowadzących działalność na tym terenie), oznaczone na rysunku planu symbolem „A”, z możliwością rozbudowy i nadbudowy, spełniającej wymogi podane pkt. 3;
 - b) pomieszczenia mieszkalne w budynku o innej funkcji (wyłącznie dla prowadzących działalność na tym terenie);
 - c) budynki gospodarcze związane z funkcją mieszkalną;
 - d) lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);
 - e) inną infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu;
 - f) wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:
 - szerokość pasa drogowego minimum 8 m,
 - drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi
 - g) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m,
 - uwzględnić lokalizację miejsc postojowych w pasie drogi w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;
 - przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość pasa drogowego minimum 5 m;
- 3) WYKLUCZENIA:

- a) wyklucza się przedsięwzięcia, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej;
- b) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko stwierdzony zostanie obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej;
- c) wyklucza się elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100 kW;

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne oznaczone na rysunku planu symbolem „A”:
- 1 - 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość budynków do 9 m; istniejący budynek o większej wysokości niż 9 m - jak w stanie istniejącym;
 - dach stromy, dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 35° - 40°, kalenica usytuowana równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 7.KD-D;
 - dopuszcza się rozbudowę budynków na funkcje mieszkalne maksymalnie o 20% jego powierzchni całkowitej;
 - dopuszcza się zmianę funkcji budynków na funkcje dopuszczone w pkt 2 bez ograniczania powierzchni budynków;
- b) budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe:
- 1, 2, lub 3 kondygnacje nadziemne trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość budynków do 9 m, dla nowych budynków wyklucza się kondygnację podziemną,
 - dach stromy - dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15° do 40°;
 - dłuższy bok i kalenica usytuowana równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 7.KD-D;
- c) budynki inne:
- 1 kondygnacja nadziemna, do 6 m; dla nowych budynków wyklucza się kondygnację podziemną,
 - dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15° do 40°;
 - dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 7.KD-D;

d) dla istniejących budynków z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie tych dachów;

5) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,30;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny nie ustala się, maksymalny do 0,90;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna minimum 50%, zabudowa mieszkaniowo - usługowa minimum 30%, zabudowa usługowa minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; w miejscach, gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy nie występuje, dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50 m od tej granicy działek ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

6) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek:

- z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KD-D,
- z dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji:

- minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- minimum 1,5 miejsca postojowego / 100 m² pow. użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych i 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych;
- miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej – ochrony archeologicznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- b) wzdłuż zachodniego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 7.KD-D ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej - jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i poprzeczne przejście sieci infrastruktury technicznej; szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej nie może być mniejsza niż wskazana na rysunku planu;
- c) wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i torów kolejowych oznaczoną na rysunku planu; w strefie ochronnej obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 7;
- d) dopuszcza się usytuowanie budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy działek ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych;
- e) teren położony pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);
- f) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wg § 9 ust 5;

8) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

5. Karta terenu 4.UM i 5.UM.

- 1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 4.UM, powierzchnia ok. 0,55 ha; 5.UM, powierzchnia ok. 0,20 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²), wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi, garażami, itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami innych funkcji muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się:
 - a) w terenie 4.UM - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

- b) w terenie 5.UM – budynki mieszkalne jednorodzinne (wyłącznie dla osób prowadzących działalność na tym terenie);
- c) pomieszczenia mieszkalne w budynku o innej funkcji (wyłącznie dla osób prowadzących działalność na tym terenie);
- d) budynki gospodarcze związane z funkcją mieszkalną;
- e) lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);
- f) inną infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu;
- g) wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:
 - szerokość pasa drogowego minimum 8 m,
 - drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi)
- h) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m,
 - uwzględnić lokalizację miejsc postojowych w pasie drogi w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;
 - przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość pasa drogowego minimum 5 m;

3) WYKLUCZENIA:

- a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej;
- b) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko stwierdzony zostanie obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu - wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej;
- c) wyklucza się elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100 kW;

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - 2 lub 3 kondygnacje nadziemne (ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym), maksymalna wysokość budynków do 9 m; wyklucza się kondygnację podziemną; istniejące budynki o większej wysokości - maksymalnie jak w stanie istniejącym;
 - dach stromy - dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 35° do 40°, kalenica usytuowana równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 7.KD-D;
- b) budynki usługowe:
 - 1, 2, lub 3 kondygnacje nadziemne trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość budynków do 9 m, dla nowych budynków wyklucza się kondygnację podziemną,
 - dach stromy - dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15° do 40°; dla budynków istniejących z płaskim dachem – adaptuje się istniejącą formę dachu;

- dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 7.KD-D;

c) budynki inne:

- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynków do 6 m; dla nowych budynków wyklucza się kondygnację podziemną,
- dach stromy - dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15 ° do 40°; dla budynków istniejących z płaskim dachem – adaptuje się istniejącą formę dachu;
- dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu 4.MU z terenem 5.MU;

5) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,30;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny nie ustala się, maksymalny do 0,90;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzona minimum 50%, zabudowa mieszkaniowo - usługowa minimum 30%, zabudowa usługowa minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; w miejscach, gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy nie występuje, dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50 m od tej granicy działek ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych;
- e) powierzchnia działki budowlanej: działki z budynkiem mieszkalnym jednorodinnym bez usług - minimum 1000 m²; działki z budynkiem mieszkalno – usługowym lub usługowym: minimum 1200 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

6) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) teren 4.MU: dojazd do działek budowlanych z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7. KD-D lub z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDW;
- b) teren 5.MU: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KD-D przez teren drogi wewnętrznej 8.KDW lub od ul. Tczewskiej w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- c) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji:
 - minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - minimum 1,5 miejsca postojowego / 100 m² pow. użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych i 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych;
 - miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;
- d) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) teren objęty jest ochroną konserwatorską – strefa ochrony archeologicznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- b) teren 4.MU: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 5.MU, 7.KD-D, 8.KDW ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej; szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej nie może być mniejsza niż wskazana na rysunku planu;
- c) teren 5.MU: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 4.UM ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazd i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej; szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej nie może być mniejsza niż wskazana na rysunku planu;

d) teren 4.MU i 5.MU:

- teren położony pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny – wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków),
- obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wg § 9 ust 5;

8) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

6. Karta terenu 6.PU.

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 6.PU, powierzchnia ok. 0,24 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: teren zabudowy produkcyjnej (obiektów produkcyjnych), składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi, garażami, itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się:

a) lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);

b) inną infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu;

c) pomieszczenia mieszkalne w budynku o innej funkcji (dla osób prowadzących działalność na tym terenie);

d) budynki gospodarcze związane z funkcją mieszkalną;

e) wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:

- szerokość pasa drogowego minimum 8 m,
- drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi)

f) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m,

- uwzględnić lokalizację miejsc postojowych w pasie drogi w ilości minimum 1 mp /1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;
- przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość pasa drogowego minimum 5 m.

3) WYKLUCZENIA:

a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej;

b) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej;

c) wyklucza się elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100 kW;

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**a) budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe:**

- 1, 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość budynków do 9 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
- dach stromy - dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 15° do 40°, dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej teren od strony północnej;

b) budynki inne:

- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynków do 6 m; wyklucza się kondygnację podziemną,
- dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej teren od strony północnej;

5) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,30;****b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,90;****c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;****d) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;****e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;****6) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:****a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KD-D przez teren drogi wewnętrznej 8.KDW lub od ul. Tczewskiej w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;****b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji:**

- minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- minimum 1,5 miejsca postojowego / 100 m² pow. użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych i 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych;
- miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;**7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:****a) teren objęty jest ochroną konserwatorską – strefa ochrony archeologicznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;****b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1.PU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno - krajobrazowej jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej; szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej nie może być mniejsza niż wskazana na rysunku planu;****c) wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i torów kolejowych oznaczoną na rysunku planu; w strefie ograniczeń obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 7;****d) przez teren przechodzi sieć kanalizacji sanitarnej, wzdłuż której wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu; w pasie technicznym obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 6;****e) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wg § 9 ust 5;**

f) teren położony pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny oraz stanowiący pas techniczny kanalizacji sanitarnej – wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);

8) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

§ 15. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi będących terenami komunikacyjnymi (drogami):

1. Karta terenu 7.KD-D.

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 7.KD-D, powierzchnia ok. 0,233 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg publicznych, droga gminna

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- odcinek istniejącej ul. Przemysłowej: zagospodarowanie jako ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających min 8 m;
- odcinek projektowany (na działce nr 540/19) – zagospodarować o parametrach drogi dojazdowej;
- wyposażenie: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;

b) dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675),

c) dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej, inne urządzenia i obiekty drogowe, zieleń;

d) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;

e) wyklucza się: lokalizację kiosków usługowych;

4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY :

a) teren objęty jest ochroną konserwatorską – strefa ochrony archeologicznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

b) przez teren przechodzi sieć kanalizacji sanitarnej, wzdłuż której wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu; w pasie technicznym obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 6;

c) wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego i torów kolejowych oznaczoną na rysunku planu; w strefie ochronnej obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 7;

d) dla rowu melioracyjnego przechodzącego wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem obowiązują ustalenia podane w § 9 ust 8;

e) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wg § 9 ust 5.

5) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: nie dotyczy.

2. Karta terenu 8.KDW.

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 8.KDW, powierzchnia ok. 0,89 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg wewnętrznych;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry: szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia działek nr 527/4, 528/3, 536/4 i poszerzenie w miejscu włączenia do ul. Przemysłowej – jak na rysunku planu; wyposażenie: jezdnia, chodnik minimum jednostronny; dopuszcza się urządzenie drogi bez wydzielenia jezdni;

b) dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);

- c) dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej, inne urządzenia i obiekty drogowe, zieleń;
 - d) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
 - e) wyklucza się: lokalizację kiosków usługowych;
- 4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) teren objęty jest ochroną konserwatorską – strefa ochrony archeologicznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;
 - b) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wg § 9 ust. 5;
- 5) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: nie dotyczy.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Traci moc uchwała nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 88 z dnia 20 września 2005 r. poz. 1814, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, w granicach objętych niniejszym planem.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pruszcz Gdański.

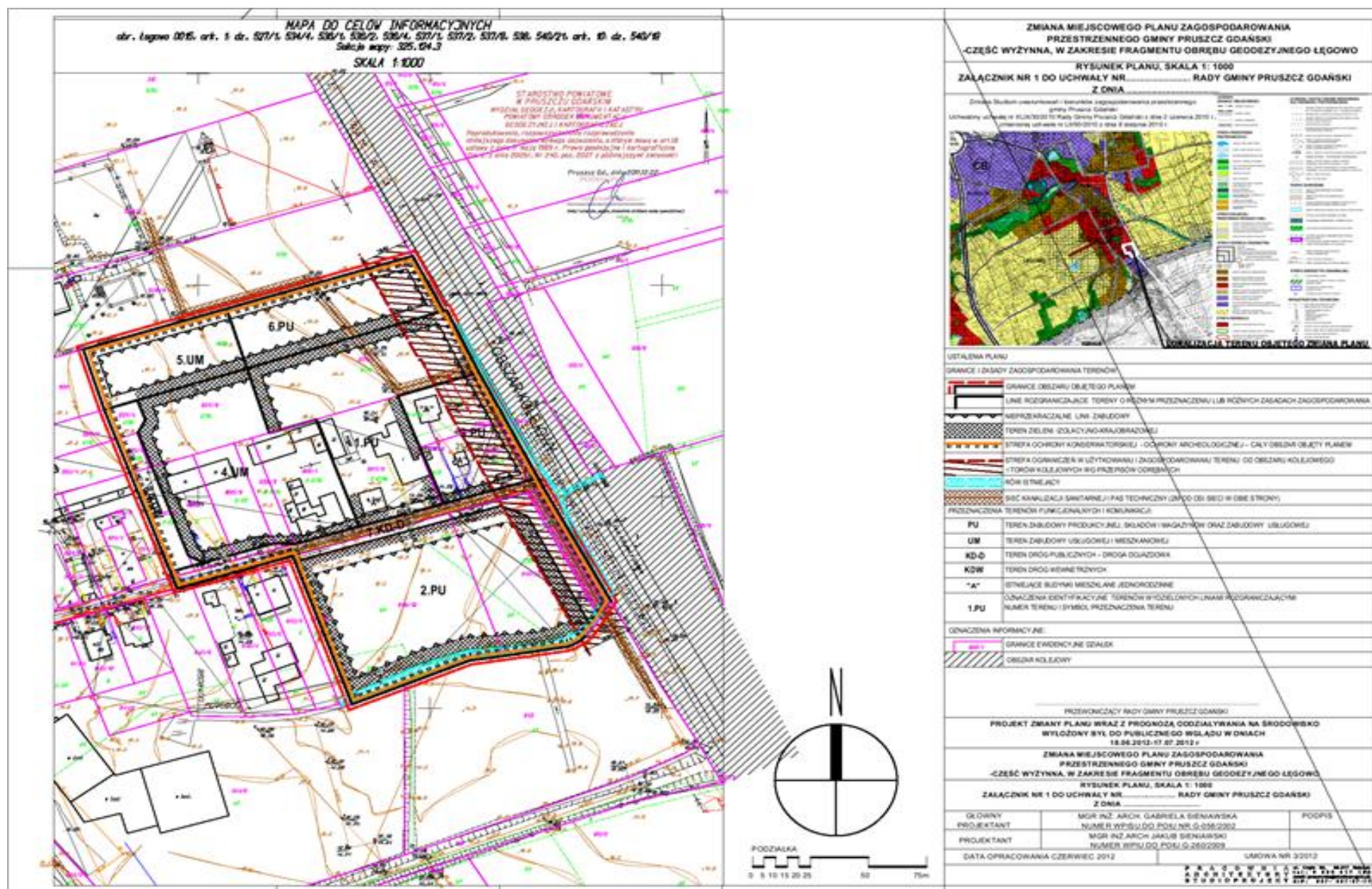
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy
Pruszcz Gdański

Marek Kowalski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/88/2012
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu w skali 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
XXII/88/2012
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 26 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rekowo Górne gmina Puck (dla terenu położonego po południowej stronie ul. Cieszyńskiego).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjne LĘGOWO i prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu wyłożone były do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami) w Urzędzie Gminy Pruszcz Gdański w dniach od 18 czerwca 2012 r. do 17 lipca 2012r.

Możliwość składania uwag określono w obwieszczeniach do dnia 31 lipca 2012 r.

2. W okresie udostępniania w/w dokumentów do publicznego wglądu i w okresie składania uwag wpłynęło jedno pismo, złożone w dniu 31 lipca 2012 r. przez Stanisława B. i Barbarę B. (nie podano miejsca zamieszkania), właścicieli działek nr 536/3 i 537/1 położonych przy ul. Przemysłowej w Łęgowie. Pismo zawierało następujące uwagi:

- 1) *Jesteśmy właścicielami działek nr 536/3 i 537/1, zakupiliśmy w/w działki w 2001 r. wyłącznie w celach mieszkaniowych. Jedynym naszym celem jest wychowanie dzieci oraz prowadzenie spokojnego życia rodzinnego.*

Już obecnie sąsiadujące składowisko złomu stanowi dla nas duże zagrożenie:

- *ciężkie samochody odbierające złom ze złomowiska powodują niebezpieczne drżenie naszego domu mieszkalnego usadowionego tuż przy ulicy,*
- *ciągłe ruchy samochodów dowożących złom jest niebezpieczne dla dzieci idących i wracających ze szkoły;*
- *wypalanie oraz hałas towarzyszące oczyszczaniu złomu jest niebezpieczne dla nas i naszych dzieci;*

- 2) *realizacja założeń przyjętych w planie nasili już istniejące zagrożenie i jest sprzeczna z głównym naszym celem życiowym - spokojnego i bezpiecznego życia rodzinnego, zapewnienia naszym dzieciom i wnukom bezpieczeństwa;*
- 3) *nie wyrażamy zgody na prowadzenie tak uciążliwej działalności (autokasacja) na bezpośrednio sąsiadującej działce;*
- 4) *jedyną zmianę, na którą możemy się zgodzić jest przekształcenie na teren mieszkalno - usługowy z ewentualną możliwością prowadzenia drobnej, nieuciążliwej dla zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców działalności usługowej.*

3. Teren, do którego odnosi się treść złożonego pisma obejmuje działki nr 527/1 i 537/2 położone po północnej stronie ul. Przemysłowej. W chwili obecnej na działkach tych prowadzona jest działalność gospodarcza: skup metali kolorowych i samochodów powypadkowych, czyli faktycznie następuje skup złomu i demontaż dużych elementów stalowych. Prowadzona działalność nie spełnia jednak wymogów obowiązujących przepisów ochrony środowiska, BHP i przepisów budowlanych.

Właściciel działek w złożonym wniosku do planu wniósł o uwzględnienie w planie funkcji produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem prowadzenia stacji demontażu pojazdów.

Uwzględnienie wniosku i doprowadzenie do zgodności istniejącej funkcji z obowiązującymi przepisami wymaga wprowadzenia takiej funkcji do planu miejscowego.

4. W projekcie zmiany planu ustalono dla działek nr 527/1 i 537/2 - symbol terenu 1.PU i następujące przeznaczenie:

teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną;

D opuszcza się:

- a) *przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w paragrafie 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. - wyłącznie stację demontażu pojazdów;*
- b) *przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r.;*
- c) *budynek mieszkalny jednorodzinny - wyłącznie istniejący, pomieszczenia mieszkalne w budynku o innej funkcji;*
- d) *lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej i innej infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dróg wewnętrznych.*

Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono następujące uwarunkowania:

- a) *zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami (§ 6 ust. 2 pkt 4 projektu uchwały);*
- b) *wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami przyległymi ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej według oznaczeń na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej; zieleń krajobrazowa w formie zwartej zieleni składającej się z drzew i krzewów; zastosować gatunki, które będą najbardziej ograniczać uciążliwości od prowadzonej działalności (§ 14 ust. 1 pkt 7 lit. b projektu uchwały);*
- c) *minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją musi zajmować teren biologicznie czynny (zielen) (§ 14 ust. 1 pkt 5 lit. c projektu uchwały);*
- d) *poziom emisji hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych (§ 6 ust. 2 pkt 3 projektu uchwały).*

W odniesieniu do realizacji stacji demontażu obowiązują przepisy prawne, szczegółowo określające uwarunkowania budowlane i środowiskowe dla realizacji takiej inwestycji. Należą do nich:

- *ustawa z dnia 20 stycznia 2005 r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji,*
- *Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 28 lipca 2005 r. w sprawie minimalnych wymagań dla stacji demontażu oraz sposobu demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji (Dz. U. 2011 r. nr 143, poz. 1206).*

W wyżej wymienionym rozporządzeniu ustalono dla stacji demontażu między innymi wymóg: *lokalizacji sektora usuwania z pojazdów elementów i substancji niebezpiecznych w tym płynów w obiekcie budowlanym zadaszonym i osłoniętym ścianami.*

Stacja demontażu, zgodnie z § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko oraz przeprowadzenie procedury środowiskowej.

W dokumentach tych również zostaną podane uwarunkowania środowiskowe realizacji inwestycji, w których uwzględnia się szczególnie użytkowanie terenów sąsiednich.

W projekcie zmiany planu ustalono zmianę powiązania ul. Przemysłowej z ul. Tczewską, poprzez ul. Łąkową - nowym odcinkiem poprowadzonym wzdłuż obszaru kolejowego. Tym samym, ilość pojazdów samochodowych przejeżdżających bezpośrednio wzdłuż działki nr 537/1 ulegnie zmniejszeniu.

5. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański i Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2012 r. nie zostały uwzględnione.

Biorąc jednak pod uwagę obawy i zastrzeżenia zawarte w złożonym piśmie a także mniejszą moc prawną i trwałość *ROZPORZĄDZENIA MINISTRA GOSPODARKI I PRACY z dnia 28 lipca 2005 r. w sprawie minimalnych wymagań dla stacji demontażu oraz sposobu demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji*, aniżeli przepisów prawa miejscowego, Wójt Gminy Pruszcz Gdański ustalił wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 1.PU dodatkowych uwarunkowań realizacji inwestycji stacji demontażu pojazdów, poprzez dodanie wymogu: "demontaż pojazdów w obiekcie budowlanym zadaszonym i osłoniętym ścianami", co zostało zawarte w § 14 ust. 1 pkt 7 lit. c tekstu planu.

Wprowadzona zmiana jest zmianą nieistotną w odniesieniu do treści całej uchwały i działa na korzyść właścicieli działek przyległych nie wymagała więc powtórzenia uzgodnień i opiniowania projektu zmiany planu ani powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu.

5. Biorąc pod uwagę stan faktyczny, ustalenia projektu zmiany planu z wprowadzoną korektą, Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga o nieuwzględnieniu złożonych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Pruszcz Gdański

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/88/2012
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 26 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rekowo Górne gmina Puck (dla terenu położonego po południowej stronie ul. Cieszyńskiego) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują następujące projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) Budowa jednostronnego chodnika wzdłuż jezdni w obrębie drogi oznaczonej na mapie planu symbolem 7.KD-D, na odcinku o długości ok. 160 m, obejmującym istniejącą ulicę Przemysłową.
- 2) 2) Budowa drogi w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KD-D, na odcinku o długości ok. 520 m obejmującym projektowaną ulicę prowadzącą od ul. Przemysłowej w kierunku południowym (wzdłuż obszaru kolejowego).

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

3. Projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej o których mowa w ust. 1 finansowane będą przez zarządcę drogi.

Przewodniczący Rady Gminy
Pruszcz Gdański

Marek Kowalski