

UCHWAŁA NR XXIX/39/2017
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański - część Wyżyna fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn

Na podstawie art. 20 i art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948), w związku z uchwałą nr L/84/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżyna fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżyna fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr X/75/99 z dnia 15 lipca 1999 r., zmienionego uchwałami Nr VI/40/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r. oraz Nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i Nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżyna uchwalonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814) fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części obrębu Straszyn, na wschód od ul. Poprzecznej, na północ od ul. Jana Pawła II, na południe od ul. Leśnej. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

2. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice i zasady zagospodarowania terenów;
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 – cyfrowa oznaczająca numer terenu, poz.2. – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

- 3) oznaczenie przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - c) U – tereny zabudowy usługowej;
 - d) ZCi – cmentarz istniejący;
 - e) ZCp- cmentarz projektowany;
 - f) ZP – teren zieleni urządzonej;
 - g) Z, WS – teren zieleni i wód powierzchniowych;
 - h) ZL - las;
 - i) KDD – teren dróg publicznych – droga dojazdowa;
 - j) KDW – teren dróg wewnętrznych;
 - k) KDX – teren komunikacji pieszej; l) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) budynek o wartościach historyczno – kulturowych;
 - b) strefa ochrony ekspozycji;
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zieleń izolacyjno – krajobrazowa;
 - b) rejon występowania spadków powyżej 15%;
 - c) ciek, rowy;
- 6) szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) PW – pas techniczny istniejącej magistrali wodociągowej;
 - b) PK - pas techniczny istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) PE – pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
 - d) rejon lokalizacji grobów na terenie istniejącego cmentarza;
 - e) strefa ochronna od granicy terenu projektowanego cmentarza;
 - f) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

4. Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii z rysunku planu.

§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

- 1) bryła główna budynku: podstawowa, największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza, lukarny w konstrukcji dachu itp.;
- 2) budynki pomocnicze: budynki związane z obsługą funkcji podstawowej takie jak: garaże, budynki gospodarcze, altany itp.;
- 3) dach dwuspadowy symetryczny: dach o dwóch połaciach połączonych wspólną kalenicą, pochylonych symetrycznie (o takim samym kącie nachylenia) w stosunku do poziomu; dopuszcza się naczółki; dopuszcza się ścianki kolankowe o wysokości do 120 cm od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się lukarny i ryzality o innym kącie nachylenia dachu niż dach nad bryłą

główną, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej; budynek o złożonym rzucie w planie, może posiadać więcej niż dwie połacie przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie muszą być symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy; dopuszcza się różnicę w długości symetrycznych połaci jednak nie więcej jak 2,0 m w rzucie poziomym; powyższe ustalenie dotyczy dachu nad bryłą główną budynku;

- 4) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
- 5) działka: działka budowlana zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) instalacje odnawialnych źródeł energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, z wykluczeniem instalacji podanych w § 7 ust. 4 pkt 1 lit d), e), f) niniejszej uchwały;
- 7) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne i nadziemne urządzenia i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, melioracji wodnych, urządzenia wodne, sieci podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi oraz budowlami i budynkami towarzyszącymi związanymi z ich użytkowaniem;
- 8) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 9) linia rozgraniczająca terenu: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisanymi innym symbolem cyfrowo – literowym;
- 10) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: linie ustalone na rysunku planu, określające maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji nowo realizowanego budynku, wiat, altan; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) – w części o głębokości do 1,50 m oraz: obiektów małej architektury, chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej, nagrobków – dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna: w rozumieniu przepisów w zakresie prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 12) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków i wiat (po zewnętrznym obrysie elementów nośnych) na powierzchnię terenu oraz powierzchnia zajmowana przez obrys zewnętrzny konstrukcji nośnych naziemnych instalacji fotowoltaicznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, oraz powierzchni zajmowanej przez obiekty inne, takie jak: szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej, itp.;
- 13) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
- 14) reklama: zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 15) szylt: zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 16) rysunek planu: rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w kartach terenów;
- 18) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 12) w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej projektowaną inwestycją;
- 19) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

- 20) zieleni izolacyjno-krajobrazowa: część terenu przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.; w obrębie zieleni dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki;
- 21) budynki usługowe w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.MU i 7.MU rozumiane są jako: samodzielne budynki usługowe (np. wolno stojące), budynki usługowe z mieszkaniem lecz nie więcej niż z dwoma mieszkaniami, w dowolnych proporcjach części usługowej i części mieszkalnej, w których powierzchnia usług przekracza 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

§ 5. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 24 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone w sposób następujący:

- 1) poz.1– cyfra oznaczająca numer terenu,
- 2) poz.2. – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 3) przeznaczenie terenów, w tym dopuszczone funkcje i zagospodarowanie terenu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte w kartach terenów w § 14.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym planem występują następujące elementy wymagające ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ekspozycja na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem o walorach historyczno – kulturowych, które położone są po zachodniej stronie obszaru objętego planem; ochronę zapewnia się poprzez wyznaczenie strefy ochrony ekspozycji, dla której zasady ochrony ustalono w kartach terenów 1.MN, 2.U, 3.U, 10.Z,WS, 11.ZP zawartych w § 14;
- 2) otoczenie cieków wodnych w terenach 10.Z,WS i 11.ZP; ochronę zapewnia się poprzez ustalone zasady zagospodarowania terenów i zabudowy zawarte w kartach terenów w § 14;
- 3) krajobraz i wartości przyrodnicze lasu w terenach 12.ZL,13.ZL, 14.ZL; ochronę zapewnia się poprzez ustalone zasady zagospodarowania terenów i zabudowy zawarte w kartach terenów w § 14.

2. Na obszarze objętym planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono dla:

- 1) budynków, budowli, obiektów małej architektury, dla których nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarto w kartach terenów w § 14;
- 2) reklam i szyldów, dla których zasady realizacji zawarto w kartach terenów w § 14;
- 3) ogrodzeń, dla których określono nakazy, zakazy i dopuszczenia zawarte w ust. 4.

3. Wymagania kompozycyjno – estetyczne:

- 1) dla elewacji budynków stosować: tynk w odcieniach koloru beżowego lub szarego, kamień (dopuszczona imitacja), drewno (dopuszczona imitacja), cegłę (dopuszczona imitacja); dla magazynów dopuszcza się blachę; w obrębie jednego budynku stosować jednolitą kolorystykę;
- 2) dla dachów stosować odcienie koloru czerwonego a w obrębie jednego budynku stosować jednolity materiał i jednolitą kolorystykę;
- 3) dla stolarki okiennej w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor;
- 4) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować z dostosowaniem kolorystyki do otoczenia.

4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) stosować ogrodzenia ażurowe (np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe), dopuszcza się cokoły pełne do wysokości 0,50 m od poziomu terenu przy ogrodzeniu od strony dróg; dopuszcza się ogrodzenia z żywopłotów;
- 2) całkowita maksymalna wysokość ogrodzeń 1,60 m;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z płytowych prefabrykowanych elementów betonowych (nie dotyczy słupków i cokołów jak w pkt 1);

4) w ogrodzeniach wprowadzić przejścia ekologiczne umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane w formie: otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w cokole przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub gdy wysokość cokołu nie przekracza 10 cm - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy cokołem a ażurowymi elementami ogrodzenia.

5. W odniesieniu do określonych w kartach terenów rodzajów dachu, wielkości powierzchni zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy dopuszcza się odstępstwa dla:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych wynikających z technologii;
- 2) terenów istniejącej zabudowy w następującym zakresie:
 - a) dla budynków istniejących uwidocznionych na mapie rysunku planu, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu - dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego; przy nadbudowie budynków lub przebudowie dachu obowiązuje forma jak podano w karcie danego terenu;
 - b) dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie i możliwość ich zwiększenia o 10%.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

1) ustala się nakaz:

- a) zabezpieczania gruntu przed infiltracją wód z czasowo gromadzonych odpadów;
- b) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;

2) ustala się zakaz:

- a) składowania odpadów w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;
- b) zakopywania odpadów;
- c) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

3) na obszarze objętym planem występują rejon o spadkach powyżej 15 %, na których może wystąpić erozja i osuwanie się gruntów; w przypadku niezbędnego do zagospodarowania terenu podcinania zboczy i tworzenia skarpy wynikających z wymogów bezpieczeństwa terenów bezpośrednio przyległych, prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, realizacji urządzeń gromadzenia wód opadowych i roztopowych itp, w celu przeciwdziałania potencjalnym zagrożeniom morfodynamicznym, należy:

- a) ograniczyć zakres robót ziemnych do niezbędnego minimum;
- b) wykluczyć składowanie materiału piaszczystego pochodzącego z wykopów;
- c) zapewnić stabilność geodynamiczną skarpy metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych;
- d) w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną i krzewiastą, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację skarpy przez ludzi;
- e) nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchołkowej wysoczyzny na skarpy, zapewnić odwodnienie podnóża skarpy;
- f) wykluczyć używanie gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarpy;
- g) dopuszcza się przekształcenie rejonów o spadkach powyżej 15 % dla celów realizacji infrastruktury technicznej w tym zbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wszelkie prace ziemne i inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych w projekcie budowlanym należy przewidzieć środki techniczne zabezpieczające przed osuwaniem.

2. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska, przyrody i warunków klimatycznych:

- 1) kształtowanie terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych i terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów zawarto w kartach terenów w § 14;
- 2) przy realizacji ustaleń planu 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; ustalenie powyższe nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- 1) w zakresie ochrony powietrza ustala się: przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:
 - a) dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN, 4.MN, 5.MN – jak dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6.MU i 7.MU – jak dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo – usługową;
 - c) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach zabudowy usługowej, znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych, zastosować rozwiązania techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości obowiązujących norm;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się nakazy:
 - a) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) zebrania wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do celów porządkowych, po zakończeniu realizacji planowanych przedsięwzięć;
 - c) dla terenów o spadkach powyżej 15 % obowiązują ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 3;
- 4) w zakresie ochrony i warunków korzystania z wód ustala się:
 - a) oczyszczenie wód odprowadzanych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) stosowanie zbiorników na wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych i ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów zielonych,
 - c) zachowanie odkrytego cieku z możliwością zmiany przebiegu jego koryta i przykrycia, ale z zachowaniem obecnego kierunku odpływu wód;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia:

1) zakaz lokalizowania:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;

- b) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i/ lub przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w tym na tereny użytkowania rolnicze, na środowisko gruntowo-wodne oraz na tereny przeznaczone pod zabudowę; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych, infrastruktury technicznej oraz zakładów istniejących;
 - c) w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej (o przeznaczeniu oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, MU) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, w stosunku do których istnieje oraz stwierdza się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska, bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej;
 - d) instalacji odnawialnych źródeł energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;
 - e) innych instalacji odnawialnych źródeł o mocy powyżej 50 kW;
 - f) elektrowni wiatrowych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
- 3) 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;
- 4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
- 5) do wykonania placów postojowych, dojazdów, dróg wewnętrznych stosować nawierzchnie przepuszczalne (gruntowe) lub półprzepuszczalne z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się: odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej; tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dla terenów 1.MN, 2.U, 3.U, 4.MN, 5.MN, 6.MU i 7.MU:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów budynków odprowadzać na powierzchnię terenu działki lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; ustala się obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych w zbiornikach na wody opadowe (retencyjnych lub retencyjno – rozsączających) z co najmniej 50% powierzchni wszystkich dachów budynków i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników,
 - wody opadowe i roztopowe z dojazdów, placów postojowych i parkingów odprowadzać na teren działki lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny w sposób następujący: bezpośrednio na powierzchnię terenu działki z zakazem spływu na nieruchomości sąsiednie, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno – rozsączających; dopuszcza się odprowadzenie wód do zbiorników, w których gromadzona jest woda z dachów budynków; oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dla terenów 15.KS i 16.KS ustala się:
 - wody opadowe i roztopowe odprowadzać w obrębie danego terenu,
 - oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dla terenów 17.KDD, 18.KDD, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDX ustala się:

- wody opadowe i roztopowe odprowadzać w obrębie terenu danej drogi lub do cieków,
 - oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się: zasilanie w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW (z wykluczeniem instalacji podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit d), e, f);
 - 5) w zakresie zasilania w gaz ustala się: zasilanie z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy); dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej;
 - 6) w zakresie gospodarki odpadami: gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Pruszcz Gdański; powierzchnia miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe powinna być odpowiednio dostosowana do ilości odpadów i umożliwiać ustalony na terenie gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi sposób segregacji odpadów.
6. Inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w § 14 niniejszej uchwały.

§ 8. Wymagania wynikając z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ogólnodostępne przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych 17.KDD i 18.KDD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych 19.KDW i 21.KDW, teren ciągu pieszego 22.KDX oraz południowy odcinek drogi 20.KDW (do granicy z terenem 4.MN);
- 3) tereny cmentarzy 8.ZCi oraz 9.ZCp;
- 4) tereny zieleni urządzonej 23.ZP oraz 24.ZP;
- 5) teren lasu 12.ZL.

2. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w kartach terenów w § 14.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Dla obszaru objętego planem mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. Z 2015 r., poz. 909 ze zm.):

- 1) na cele nierolnicze przeznaczają się dodatkowo, poza gruntami rolnymi dla których uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, grunty rolne klasy R IVa i R IVb o powierzchni 2,13 ha – na podstawie niniejszej uchwały;
- 2) na cele nieleśne przeznaczają się grunty leśne o powierzchni 2,69 ha - na podstawie Decyzji Ministra Środowiska znak ES.2210.56.2016.SS z dnia 30 września 2016 r.

2. 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.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

4. Na obszarze objętym planem nie występują zarejestrowane obszary predysponowane do występowania ruchów masowych oraz udokumentowane osuwiska. Na obszarze objętym planem występują rejonu o spadkach powyżej 15 %, na których może wystąpić erozja i osuwanie się gruntów, zasady zagospodarowania tych terenów podano w § 7 ust.1 pkt 3.

5. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, wszelka planowana stała i czasowa zabudowa o wysokości równej i powyżej 50 m ponad poziom terenu i 110 m ponad poziom morza wymaga każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania uzgodnienia dokumentacji budowlanej z właściwymi organami.

6. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń, rekultywacji i wskazane do rewitalizacji.

7. Na obszarze objętym planem występują ciekły, rowy, zbiorniki wodne. Dla tych urządzeń ustala się:

- 1) wymóg ich utrzymania i zapewnienie swobodnego przepływu wód; dopuszcza się ich przebudowę, skanalizowanie rowów i cieków, w tym w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu w przypadku występowania kolizji z planowanym zainwestowaniem z zachowaniem istniejących stosunków wodnych na przyległych gruntach oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych (prawo wodne);
- 2) zapewnienie minimum jednostronnego dostępu do rowów, cieków i zbiorników wodnych (lub sieci w przypadku skanalizowania) w celu ich konserwacji;
- 3) zakaz grodzenia wzdłuż rowów, cieków i zbiorników wodnych oraz nieruchomości przyległych, w odległości 2,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, obowiązuje podział na działki budowlane w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów działek według ustaleń podanych w pkt 7 w kartach terenów w § 14.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

- 1) drogę publiczną - istniejącą ul. Jana Pawła II, oznaczoną na rysunku planu symbolem 17.KDD, połączoną z drogami publicznymi: ul. Poprzeczną i ul. Starogardzką (położonymi poza obszarem objętym planem); zasady zagospodarowania terenu 17.KDD, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie tego terenu w § 14;
- 2) drogę publiczną - istniejącą ul. Poziomkową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 18.KDD, połączoną z drogą publiczną - istniejącą ul. Jana Pawła II i z drogą publiczną - istniejącą ul. Leśną; zasady zagospodarowania terenu 18.KDD, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie tego terenu w § 14 ust.15;
- 3) drogę wewnętrzną - projektowaną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 19.KDW połączoną z drogą publiczną - istniejącą ul. Jana Pawła II i z drogą publiczną - istniejącą ul. Poziomkową; zasady zagospodarowania terenu 19.KDW, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie tego terenu w § 14 ust.16;
- 4) drogę wewnętrzną, na odcinku południowym istniejącą a na odcinku północnym projektowaną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 20.KDW połączoną z drogą publiczną istniejącą ul. Jana Pawła II; zasady zagospodarowania terenu 20.KDW, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie tego terenu w § 14 ust.17;
- 5) drogę wewnętrzną - istniejącą (ul. Sienkiewicza), oznaczoną na rysunku planu symbolem 21.KDW połączoną z drogą publiczną - ul. Leśną przyległą do obszaru objętego planem od strony północnej oraz z ul. Drzymały (położonymi poza obszarem objętym planem); zasady zagospodarowania terenu, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie tego terenu w § 14 ust.18;
- 6) teren komunikacji pieszej - istniejący, oznaczony na rysunku planu symbolem 22.KDX, prowadzący od ul. Leśnej do ul. Sienkiewicza; zasady zagospodarowania terenu 22.KDX, modernizacji i rozbudowy zawarto w karcie tego terenu w § 14 ust.19.

2. Ustala się dojazdy do terenów objętych planem według zasad podanych w kartach terenów.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) budynek mieszkalny: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- b) lokal mieszkalny w budynku usługowym: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

- c) funkcja usługowa w budynku mieszkalnym jednorodzinny: minimum 2 miejsca postojowe na 1 usługę i dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- d) usługi w oddzielnych budynkach:
- usługi handlu: minimum 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
 - biura, urzędy: minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
 - gastronomia: minimum 0,25 miejsca postojowego na 1 miejsce gastronomiczne, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
 - usługi inne: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
 - dodatkowo dla usług znajdujących się w budynkach wymienionych w lit.d) minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- e) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych wg wskaźników podanych w lit c) i lit. d) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych według następujących wskaźników:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 1 do 10,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 11 do 20,
 - 10% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;
- f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych uwzględnić:
- dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
 - obliczoną liczbę miejsc postojowych zaokrąglać w górę;
- g) wymagane według powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu lub w wydzielonym obiekcie, w obrębie działki lub terenu objętego inwestycją; miejsc postojowych w garażach zamkniętych nie wlicza się do wymaganego minimum z wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej gdzie garaż niezależnie od ilości stanowisk zalicza się jako 1 miejsce postojowe;
- h) w obrębie parkingu otwartego/terenowego dla co najmniej 5 pojazdów samochodowych ustala się wymóg wprowadzenia drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na każde pięć miejsc postojowych;
- i) dla utwardzenia nawierzchni miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych obowiązuje stosowanie nawierzchni gwarantującej przepuszczalność wody do gruntu, jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w przypadku usług realizowanych przez inwestora na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe.
5. W obszarze objętym planem – w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MU, ZP dopuszcza się wydzielenia działek dla dojazdów i dojeżdż według następujących zasad:
- 1) szerokość wydzielenia działek dla dojazdów minimum 10 m; dojazdy projektować jako przelotowe, połączone z drogami publicznymi, z drogami wewnętrznymi lub zakończone placem do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m; przy wydzieleniu działki dla dojazdu uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych do 3 t w ilości minimum 1 mp na 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;
 - 2) przy wydzieleniu działek dla dojazdów do maksymalnie 3 działek budowlanych, dopuszcza się szerokość wydzielenia działek dla dojazdów minimum 6 m i wymóg zakończenia dojazdu placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;

- 3) przy wydzielaniu działki dla dojazdów uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych do 3 t w ilości minimum 1 mp na 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;
- 4) w terenie wydzielanej działki dla dojazdu dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 5) projekt podziału terenu na działki budowlane wymagający wydzielenia dojazdów i dojeżdż musi zawierać projekt lub koncepcję niwelety nawierzchni drogi z podaniem projektowanych rzędnych osi drogi na wysokości projektowanych granic nowych działek oraz lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w drodze wewnętrznej, o których mowa powyżej;
- 6) wydzielone dojazdy mogą być urządzone według wymogów technicznych jak dla dróg publicznych lub mogą być urządzone jako ciągi pieszo-jezdne w tym bez wydzielania jezdni; do utwardzania dróg wewnętrznych stosować nawierzchnię gwarantującą przepuszczalność wody do gruntu;
- 7) wydzielenie działek dla dojeżdż pieszych: szerokość minimum 3 m; do utwardzania dróg wewnętrznych stosować nawierzchnię gwarantującą przepuszczalność wody do gruntu;

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

1. Na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem następujących wymogów:

- 1) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych;
- 2) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu;
- 4) na terenach lasów realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej może następować pod warunkiem zgodności z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 5) określone w kartach terenów rodzaje dachów, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych.

2. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) wzdłuż istniejącej magistrali wodociągowej DN 418 (wraz z urządzeniami technicznymi) wyznacza się pas techniczny - oznaczony na rysunku planu graficznie i symbolem PW o łącznej szerokości 6 m, to jest po 3 m od osi przewodu sieci wodociągowej; dla pasa technicznego ustala się następujące wymogi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów (w tym wiat i ogrodzeń) niezwiązanych z obsługą sieci i urządzeń;
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów (dopuszcza się nawierzchnię trawiastą);
 - c) umożliwienie dojazdu ciężkim sprzętem w celach eksploatacyjnych;
 - d) dopuszcza się lokalizację jezdni, parkingów, sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) budowa urządzeń i sieci wodociągowych z uwzględnieniem wymogów przepisów przeciwpożarowych.

3. System odprowadzenia ścieków sanitarnych: wzdłuż istniejących sieci kanalizacji sanitarnej przebiegających poza terenami dróg ustala się pas techniczny - oznaczony na rysunku planu graficznie i symbolem PK, o łącznej szerokości 4 m to jest po 2 m od osi przewodu sieci kanalizacyjnej; dla pasa technicznego ustala się następujące wymogi:

- a) umożliwienie dojazdu ciężkim sprzętem w celach eksploatacyjnych;
- b) zakaz zabudowy (lokalizacji budynków, wiat) i ogrodzeń;
- c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów (dopuszcza się nawierzchnię trawiastą);
- d) dopuszcza się lokalizację jezdni, parkingów oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. System odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz urządzeń i budowli gromadzenia i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;

5. System zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość budowy sieci gazowej i urządzeń zaopatrzenia w gaz;

6. System zaopatrzenia w ciepło: na obszarze objętym planem nie występuje sieć ciepłownicza; dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej.

7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) w obszarze objętym planem występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych linii i sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych w porozumieniu z właścicielem sieci;
 - b) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania;
 - c) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się w terenach o przeznaczeniu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, U – tereny zabudowy usługowej, ZCi – cmentarz istniejący, ZCp- cmentarz projektowany, Z,WS – teren zieleni i wód powierzchniowych, KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;
 - d) w obrębie terenów wymienionych w lit.c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wewnętrznych bezpośrednio przy granicy działki;
 - e) realizacja stacji transformatorowych nasłupowych bez ograniczeń;
- 3) przez obszar objęty planem przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – SN 15 kV. Wzdłuż linii wyznacza się pas techniczny o łącznej szerokości 14 m, to jest po 7 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym - oznaczony na rysunku planu symbolem graficznie i symbolem PE. Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa wymaga uzyskania opinii właściciela sieci; w przypadku skablowania linii lub jej przebudowy jako napowietrzna w innym przebiegu, oznaczony na rysunku planu pas techniczny nie obowiązuje.

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu MN) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (o symbolu MU) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz wszelką infrastrukturę teletechniczną;
- 2) w pozostałych terenach dopuszcza się wszelką infrastrukturę telekomunikacyjną i teletechniczną;
- 3) budowa masztów i stacji bazowych wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 4) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przewidzianych pod drogę wewnętrzną lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową – wzdłuż granic działek.

§ 13. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. W obszarze objętym planem terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.U, 8.ZCi, 9.ZCp, 15.KS, 16.KS, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDW, 21.KDW, 22.KDX, teren 20.KDW na odcinku południowym – do linii rozgraniczającej z terenem 4.MN.

2. Inwestycje celu publicznego mogą też być realizowane w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10. Z,WS, 11.ZP, 20.KDW na odcinku północnym wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 4.MN.

§ 14. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. **Karta terenu o symbolu: 1.MN (powierzchnia ok.0,41 ha):**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną, związanymi z użytkowaniem terenów;

b) w terenie dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu,
- instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 montowane wyłącznie na budynkach; dla budynku o wartościach historyczno - kulturowych według wymogów podanych pkt 4 lit b);

c) zakazuje się: lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:

- zakaz lokalizacji reklam,
- dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku dotyczące prowadzonej w budynku działalności; powierzchnia jednego szyldu do 0,5 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;

c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

b) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 11.ZP a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem; dla strefy ustala się:

- zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących i dominant architektonicznych,
- zakaz montażu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych na powierzchni terenu;

b) w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu; dla budynku ustala się:

- nakaz zachowania formy architektonicznej, to jest: bryły oraz kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), materiałów budowlanych elewacji i historycznej kolorystyki,
- dopuszcza się rozbudowę budynku z uwzględnieniem kontynuacji formy historycznej i z wyróżnieniem elementów dodanych; wyklucza się nadbudowę i powiększenie lukarn,
- dopuszcza się modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych,
- dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych na dachu budynku na maksimum 50% powierzchni dachu,

- dopuszcza się rozbiórkę budynku w sytuacjach uzasadnionych jego stanem zachowania stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonych opinią techniczną wykonaną przez osoby posiadające właściwe uprawnienia do wykonywania takich opinii, oraz po wykonaniu przed rozbiórkową inwentaryzacją pomiarową i fotograficzną budynku uwzględniającej wszystkie elementy stanowiące o wartości historycznej budynku, w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- minimum 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.U – jak na rysunku planu,
- minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3. U – jak na rysunku planu,
- minimum 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 11. ZP – jak na rysunku planu,
- minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 17.KDD – jak na rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;

e) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 2.U (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- budynki pomocnicze sytuować dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 2.U (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), maksymalna wysokość 9 m; dopuszcza się kondygnację podziemną;
- budynki pomocnicze: maksymalna wysokość 6 m,
- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m,
- maszty telefonii komórkowej wysokość do 5 m, z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 40 stopni,
- obiekty małej architektury: dachy dowolne;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;

b) w pasie technicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;

c) w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem PK obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.3;

7) warunki scalania i podziału NIERUCHOMOŚCI I PARAMETRY DZIAŁEK:

- a) powierzchnia działki: ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² z tolerancją 10%; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie i poprawę zagospodarowania działek sąsiednich;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż według § 11 ust.5;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 17.KDD;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

2. **Karta terenu o symbolu: 2.U** (powierzchnia ok. 0,29 ha):

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) teren zabudowy usługowej – wyłącznie usługi publiczne: oświaty, kultury i opieki zdrowotnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojeżdżami i dojazdami, infrastrukturą techniczną, związanymi z użytkowaniem terenów;
- b) w terenie dopuszcza się:
- budynki pomocnicze,
 - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 wyłącznie montowane na budynkach;
- c) w terenie zakazuje się: lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
- zakaz lokalizacji reklam,
 - dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku dotyczące prowadzonej w budynku działalności; powierzchnia jednego szyldu do 1 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem; dla strefy ustala się:
- zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących i dominant architektonicznych,
 - zakaz montażu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych na powierzchni działki;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.MN,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3. U (od strony północnej) – jak na rysunku planu,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 17.KDD – jak na rysunku planu,
- od strony wschodniej – jak na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 40%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 maksymalna 1,20;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;

e) usytuowanie budynków:

- budynki usługowe sytuować dłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 1.MN (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- budynki pomocnicze sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 1.MN (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 10 m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
- budynki pomocnicze: maksymalna wysokość 6 m,
- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², wysokość do 4 m;
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe, symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni;
- budynki pomocnicze: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni,
- obiekty małej architektury: dachy dowolne;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;

c) w pasie technicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;

7) warunki scalania i podziału NIERUCHOMOŚCI I PARAMETRY DZIAŁEK:

a) powierzchnia działki: ustala się minimalną powierzchnią nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m² z tolerancją 10%; ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, lub powiększenie i poprawę zagospodarowania działek sąsiednich;

b) szerokość frontu działki: dowolna;

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 17.KDD bezpośrednio lub przez teren 16.KS;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 10%.

3. **Karta terenu o symbolu: 3.U** (powierzchnia ok. 0,69 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) teren zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;

b) w terenie dopuszcza się:

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60 m², usługi kultury, usługi zdrowia i opieki społecznej w tym żłobki, usługi oświaty w tym przedszkola, usługi sportu, usługi gastronomii, usługi turystyki w tym hotele i pensjonaty do 10 pokoi, usługi łączności, biura, pracownie, usługi rzemiosła np.: fryzjer, szewc, tapicer, stolarz naprawiający meble, warsztat naprawy sprzętu AGD i wszelkiej elektroniki itp. oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości,
- funkcję mieszkalną w budynku usługowym,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu,
- instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 wyłącznie montowane na budynkach;

c) w terenie zakazuje się:

- lokalizacji usług obsługi i napraw samochodów, działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych oraz stacji paliw,
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:

- zakaz lokalizacji reklam na powierzchni terenu, budynkach, ogrodzeniach, balustradach i murach oporowych,
- dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku, dotyczące prowadzonej w budynku działalności; powierzchnia jednego szyldu do 1,0 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;

c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem; dla strefy ustala się:

- zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących i dominant architektonicznych,
- zakaz montażu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych na powierzchni terenu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.ZP – jak na rysunku planu,
 - 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.MN i 2.U – jak na rysunku planu,
 - od strony wschodniej i od strony północnej - jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- e) usytuowanie budynków: dowolne;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki usługowe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia kondygnacja w poddaszu), maksymalna wysokość do 10 m, dla budynków istniejących lub ich części wyższych niż 12 m – nie wyżej niż w stanie istniejącym; dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - budynki pomocnicze: wysokość do 6 m,
 - poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², wysokość do 4 m;
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
- g) dachy:
- budynki usługowe: dachy dwuspadowe, symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni,
 - budynki pomocnicze: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni,
 - obiekty małej architektury: dachy o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;
- 7) warunki scalania i podziału NIERUCHOMOŚCI I PARAMETRY DZIAŁEK:
- a) powierzchnia działki: ustala się minimalną powierzchnią nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² z tolerancją 10%; ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, lub powiększenie i poprawę zagospodarowania działek sąsiednich;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) wydzielania dojazdów i dojeżdż do § 11 ust.5;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 17.KDD przez teren 16.KS;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

4. Karta terenu o symbolu: 4.MN (powierzchnia ok. 0,99 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;
- b) w terenie dopuszcza się:
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze;
 - nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
 - budynki pomocnicze,
 - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu,
 - pracownie i gabinety do 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 wyłącznie montowane na budynkach;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - innych usług niż podano w lit.b);

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:

- zakaz lokalizacji reklam,
- dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku, dotyczące prowadzonej w budynku działalności; powierzchnia jednego szyldu do 0,5 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;

c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 20.KDW – jak na rysunku planu,
- do 30 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZCp oraz wokół istniejącego budynku – jak na rysunku planu,
- 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 12.ZL – jak na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: minimum 50%;

e) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne: usytuowanie dowolne,
- budynki pomocnicze: usytuowanie dowolne;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), maksymalna wysokość 9 m; dopuszcza się kondygnację podziemną;
- budynki pomocnicze: maksymalna wysokość do 6 m,
- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m,
- maszty telefonii komórkowej wraz z instalacjami: wysokość do 5 m uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe, symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
- obiekty małej architektury: dachy o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza w terenie 9.ZCp obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji określanych w przepisach odrębnych dotyczących projektowanych cmentarzy;
- c) wzdłuż linią rozgraniczającej z terenem 9.ZCp i z terenem 12.ZL wprowadzić zieleń izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI I PARAMETRY DZIAŁEK:

- a) powierzchnia działki: ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla budynków mieszkalnych wolnostojących 1500 m² z tolerancją 10%,
 - dla budynków bliźniaczych 800 m² na budynek z tolerancją 10%,
 - ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, lub powiększenie i poprawę zagospodarowania działek sąsiednich;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 20.KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: nie dotyczy;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

5. **Karta terenu o symbolu: 5.MN** (powierzchnia ok.2,83 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;

b) w terenie dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem tego terenu,
- instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 wyłącznie montowane na budynkach;

c) zakazuje się: lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:

- zakaz lokalizacji reklam,
- dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku, dotyczące prowadzonej w budynku działalności; powierzchnia jednego szyldu do 0,5 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;

c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.Z,WS – jak na rysunku planu,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.MU – jak na rysunku planu,
- 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 12.ZL – jak na rysunku planu,
- 10 m i 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej – jak na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;

e) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 10.Z,WS (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni), nie dotyczy działki nr 187/10, dla której ustala się usytuowanie dowolne,
- budynki pomocnicze: usytuowanie dowolne;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), maksymalna wysokość 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną;
- budynki pomocnicze: wysokość do 6 m,

- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m,
- maszty telefonii komórkowej wraz z instalacjami: wysokość do 5 m z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy wielospadowe lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
- obiekty małej architektury: dachy o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) w terenie obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.6;
- b) w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;
- d) w pasie technicznym istniejącej magistrali wodociągowej DN 418 oznaczonym na rysunku planu symbolem PW obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.2;

7) warunki scalania i podziału NIERUCHOMOŚCI I PARAMETRY DZIAŁEK:

- a) powierzchnia działki: ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla budynków mieszkalnych wolnostojących 1000 m² z tolerancją 10%,
 - dla budynków bliźniaczych 600 m² na budynek z tolerancją 10%,
 - ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, lub powiększenie i poprawę zagospodarowania działek sąsiednich;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej - ul. Leśnej przyległej do terenu od strony północnej;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

6. **Karta terenu o symbolu: 6.MU** (powierzchnia ok. 1,17 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;
- b) w terenie dopuszcza się:

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60 m², usługi kultury, usługi zdrowia i opieki społecznej w tym żłobki, usługi oświaty w tym przedszkola, usługi sportu, usługi gastronomii, usługi turystyki w tym hotele i pensjonaty do 10 pokoi, usługi łączności, biura, pracownie, usługi rzemiosła np.: fryzjer, szewc, tapicer, stolarz naprawiający meble, warsztat naprawy sprzętu AGD i wszelkiej elektroniki itp. oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości,
- jeden budynek usługowy, jeden lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na działce; nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,
- magazyny związane z funkcją usługową,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 montowane na powierzchni terenu i na obiektach budowlanych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług obsługi i napraw samochodów, działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych oraz stacji paliw,
- lokalizacji więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w ramach tej samej działki,
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:

- zakaz lokalizacji reklam,
- dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku dotyczące prowadzonej w budynku lub na działce działalności; powierzchnia jednego szyldu na budynku do 1m², wysokość urządzenia na powierzchni terenu do 4m, wyklucza się szyldy i urządzenia emitujące zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;

c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.MN – jak na rysunku planu,
- 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 12.ZL – jak na rysunku planu,
- 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej i zachodniej – jak na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki :minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,00;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%;

e) usytuowanie budynków: dowolne;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia kondygnacja w poddaszu), maksymalna wysokość do 12 m; dopuszcza się kondygnację podziemną;
- budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze); maksymalna wysokość do 9m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
- budynki pomocnicze: maksymalna wysokość do 6 m,
- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m,
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze i obiekty małej architektury: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) w pasie technicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;
- c) w pasie technicznym istniejącej magistrali wodociągowej DN 418 oznaczonym na rysunku planu symbolem PW obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.2;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) powierzchnia działki: ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - minimum 1500 m² z tolerancją 10%, w tym powierzchnia terenu dla budynku mieszkalnego minimum 600 m²,
 - ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, lub powiększenie i poprawę zagospodarowania działek sąsiednich;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej - ul. Leśnej przyległej do terenu od strony północnej;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

7. **Karta terenu o symbolu: 7.MU** (powierzchnia ok.1,01 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;

b) w terenie dopuszcza się:

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m², usługi kultury, usługi zdrowia i opieki społecznej w tym żłobki, usługi oświaty w tym przedszkola, usługi sportu, usługi gastronomii, usługi turystyki w tym hotele i pensjonaty do 10 pokoi, usługi łączności, biura, pracownie, usługi rzemiosła np.: fryzjer, szewc, tapicer, stolarz naprawiający meble, warsztat naprawy sprzętu AGD i wszelkiej elektroniki itp. oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości
- jeden budynek usługowy, jeden lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na działce; nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 montowane na powierzchni terenu i na obiektach budowlanych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług obsługi i napraw samochodów, działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych oraz stacji paliw,
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:

- zakaz lokalizacji reklam;
- dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku dotyczące prowadzonej w budynku lub na działce działalności; powierzchnia jednego szyldu na budynku do 1 m², wysokość urządzenia na powierzchni terenu do 4 m, wyklucza się szyldy i urządzenia emitujące zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;

c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 6 m i 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 19.KDW – jak na rysunku planu,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 18.KDD – jak na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%;

e) usytuowanie budynków: dowolne;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze) maksymalna wysokość do 10m, dla budynków istniejących lub ich części wyższych niż 10 m – nie wyżej niż w stanie istniejącym; dopuszcza się kondygnację podziemną,
- budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), maksymalna wysokość do 9m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
- budynki pomocnicze: wysokość do 6 m,
- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m,
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
- obiekty małej architektury: dachy o kącie nachylenia od 20 stopni do 40 stopni;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza w terenie 9.ZCp obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji określanych w przepisach odrębnych dotyczących projektowanych cmentarzy;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) powierzchnia działki:
 - minimum 800 m² z tolerancją 10%,
 - ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, lub powiększenie i poprawę zagospodarowania działek sąsiednich;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej 17.KDD, 18.KDD, z drogi wewnętrznej 19.KDW, z działki drogowej nr 1767;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

8. **Karta terenu o symbolu: 8.ZCi** (powierzchnia ok. 1,06 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) cmentarz istniejący wraz z budynkami i obiektami budowlanymi związanymi z funkcjonowaniem cmentarza (kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbarium, itp.) , miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;
- b) w terenie dopuszcza się:
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 wyłącznie montowane na budynkach;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - lokalizacji budynków pomocniczych;
- d) inne: rejon lokalizacji grobów wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
- zakaz lokalizacji reklam,
 - dopuszcza się szyldy na budynkach i wolnostojące dotyczące użytkowania terenu; powierzchnia szyldu do 1 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- b) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 3.U a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii oraz wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 10.Z,WS zagospodarować zielenią izolacyjno – krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu,
- c) lokalizacja grobów wyłącznie w rejonie oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) zachodni fragment terenu położony jest w strefie ochrony ekspozycji na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem; dla strefy ustala się:
- zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących i dominant architektonicznych,
 - zakaz montażu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych na powierzchni terenu;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.U – jak na rysunku planu,
 - 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 16.KS i 20.KDW – jak na rysunku planu,
 - w części północnej – jak na rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 20%;
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,20;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- e) usytuowanie budynków: dowolne;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość do 7 m; dla dominanty wolno stojącej, umieszczonej na kaplicy lub dobudowanej do kaplicy (sygnatury, dzwonnicy lub wieży) maksymalna wysokość do 12m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², wysokość do 4 m;
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:U:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) w rejonach występowania spadków powyżej 15 % - oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3;
- c) wymóg ogrodzenia cmentarza;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) powierzchnia działki: dowolna;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdź według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej 17.KDD przez teren 16.KS;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: minimum 10 miejsc postojowych zrealizować w obrębie terenu 8.ZCi lub w terenie 16. KS; dla miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.3; miejsca postojowe dla rowerów: minimum 5 miejsc postojowych zrealizowanych w obrębie terenu 8.ZCi lub w terenie 16. KS;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

9. **Karta terenu o symbolu: 9.ZCp** (powierzchnia ok.0,65 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) cmentarz projektowany wraz z budynkami i innymi obiektami budowlanymi związanymi z funkcjonowaniem cmentarza (kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbarium, itp.), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;
- b) w terenie dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 montowane wyłącznie na budynkach;
- c) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - lokalizacji budynków pomocniczych;

- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - dopuszcza się szyldy na budynkach i wolnostojące dotyczące użytkowania terenu; powierzchnia szyldu do 1 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
 - c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna nie ustala się, maksymalna 10%;
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,20;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;
 - e) usytuowanie budynków: dowolne;
 - f) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość do 7m; dla dominanty stojącej, umieszczonej na kaplicy lub dobudowanej do kaplicy (sygnatury, dzwonnicy lub wieży) maksymalna wysokość do 12m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - poziom posadowienia budynków: do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - obiekty małej architektury : powierzchnia zabudowy do 4 m², wysokość do 4 m;
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, , inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
 - g) dachy: dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
 - b) realizacja cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi projektowanych cmentarzy;
 - c) wymóg ogrodzenia cmentarza;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
 - d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż do § 11 ust.5;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 20.KDW, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 19.KDW przez teren 15.KS i 24.ZP, z drogi publicznej 17.KDD przez teren 24.ZP;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: minimum 20 miejsc postojowych zrealizowanych w obrębie terenu 9.ZCp lub w terenie 15.KS; dla miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.3; miejsca postojowe dla rowerów: minimum 5 miejsc postojowych zrealizowanych w obrębie terenu 9.ZCp lub w terenie 15. KS;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.
10. **Karta terenu o symbolu: 10.Z, WS** (powierzchnia ok.2,03 ha):
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) zielen (drzewa, krzewy, powierzchnia trawiasta), wody powierzchniowe;
- b) dopuszcza się:
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - obiekty i urządzenia związane z odprowadzeniem i gromadzeniem wód opadowych i roztopowych,
 - obiekty małej architektury,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 wyłącznie montowane na obiektach budowlanych, wyklucza się lokalizację na powierzchni terenu;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - lokalizacji budynków;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania tablic informacyjnych i reklam:
- zakaz lokalizacji reklam na powierzchni terenu, budynkach, ogrodzeniach, balustradach i murach oporowych,
 - dopuszcza się tablice informacyjne wolnostojące dotyczące użytkowania terenu; powierzchnia do 1 m² z wykluczeniem tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
- c) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 90%;
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m,
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki: nie dotyczy;
- obiekty małej architektury: dachy o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) w pasie technicznym istniejącej magistrali wodociągowej oznaczonym na rysunku planu symbolem PW obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.2;
- c) w pasie technicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;
- d) wzdłuż rowów, cieków, zbiorników wodnych obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.6;
- e) w rejonie występowania spadków powyżej 15% obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 3;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działki: dowolna;
- b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych : dowolna;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdź według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa:
 - dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 20. KDW,
 - dojazd z ul. Leśnej przyległej do obszaru objętego planem od strony północnej, przez teren 5.MN;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się; miejsca postojowe dla rowerów: nie dopuszcza się;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: nie dopuszcza się;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

11. Karta terenu o symbolu: 11.ZP (powierzchnia ok.0,49 ha);

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;
- b) w terenie dopuszcza się:
 - wody powierzchniowe,
 - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 montowane na obiektach budowlanych,

- dojścia i dojazdy do przyległych terenów;
- c) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - lokalizacji budynków;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
 - a) zasady lokalizowania tablic informacyjnych i reklam:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - dopuszcza się tablice informacyjne wolnostojące dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu; powierzchnia do 1 m² z wykluczeniem tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
 - c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
 - d) zakaz lokalizacji budynków stałych i tymczasowych;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem; dla strefy ustala się zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących i dominant architektonicznych;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,00;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej o powierzchni działki: 80%;
 - e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;
 - f) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: nie dotyczy,
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
 - g) dachy:
 - budynki: nie dotyczy;
 - obiekty małej architektury: dachy o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
 - a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
 - b) w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem PK obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.3;
 - c) wzdłuż cieków, rowów, zbiorników wodnych obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.6;
 - d) w rejonie występowania spadków powyżej 15% obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 3;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
 - d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż według § 11 ust.5;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony południowej – ul. Poprzecznej;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

12. Karta terenu o symbolu: 12.ZL (powierzchnia ok. 4,48 ha); 13.ZL (powierzchnia ok.1,12 ha); 14.ZL (powierzchnia ok.5,67 ha);

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) las; zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
 - b) w terenie dopuszcza się:
 - budynki, budowle oraz urządzenia (w tym: miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna) dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów,
 - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały nie wymagającą uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - c) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - dopuszcza się szyldy wolno stojące dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu oraz maksymalnie 2 szyldy umieszczone na budynku, dotyczące prowadzonej w budynku działalności; powierzchnia jednego szyldu do 0,5 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
 - c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) w terenach występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczona na rysunku planu; dla strefy ustala się: wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu przeznaczanego do zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,30 w odniesieniu do powierzchni terenu przeznaczanego do zabudowy;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu przeznaczanego do zabudowy; 40% w odniesieniu do powierzchni terenu przeznaczanego do zabudowy;
 - e) usytuowanie budynków: dowolne;
 - f) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), wysokość do 9 m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynki inne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość do 10 m; dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², wysokość do 4 m;
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
 - g) dachy:
 - budynki: dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni,
 - obiekty małej architektury: dowolne;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
 - b) w pasie technicznym istniejącej magistrali wodociągowej oznaczonym na rysunku planu symbolem PW obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.2;
 - c) w pasie technicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;
 - d) teren 12.ZL: w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza w terenie 9.ZCp obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji określanych w przepisach odrębnych dotyczących projektowanych cmentarzy;
 - e) w rejonie występowania spadków powyżej 15% obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1, pkt 3;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
 - d) wydzielenia dojazdów i dojeżdź według § 11 ust.5;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa:
 - teren 12.ZL: dojazd z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 18.KDD, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 19.KDW,
 - teren 13.ZL: dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 21.KDW i z ul. Leśnej przyległej do terenu od strony północnej,
 - teren 14.ZL: dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 21.KDW i z ul. Leśnej przyległej do terenu od strony północnej;

- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3 i ust.4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

13. Karta terenu o symbolu: 15.KS (powierzchnia ok.0,24 ha); 16.KS (powierzchnia ok.0,31 ha);

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) teren obsługi komunikacji samochodowej - miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dla rowerów;

b) w terenie dopuszcza się:

- zielen (drzewa, krzewy, powierzchnia trawiasta), dojścia i dojazdy do terenów przyległych,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- dopuszcza się tymczasowe obiekty handlowe (budynki, stragany, kioski itp.) na okres do 30 dni;

c) zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- lokalizacji stałych budynków i stałych obiektów handlowych;

d) teren 15.KS: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojazd i dojście do terenu 9.ZCp;

e) teren 16.KS: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojazd i dojście do terenu 8.ZCi;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:

- zakaz lokalizacji reklam,
- dopuszcza się 1 szyld wolnostojący dotyczący użytkowania terenu; powierzchnia jednego szyldu do 1 m² z wykluczeniem szyldów emitujących zmienne światło (i obraz) m.in. typu LED;

b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;

c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 5%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,05;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: 5%;

e) usytuowanie budynków i tymczasowych obiektów handlowych: dowolne;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- tymczasowe obiekty handlowe: maksymalna wysokość do 4 m,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m;

- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy:

- tymczasowe obiekty handlowe: dowolne,
- obiekty małej architektury: dowolne;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- b) teren 15.KS: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojście i dojazd do terenu 9.ZCp i dojście do terenu 24.ZP;
- c) teren 16.KS: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojazd do terenu 2.U, 3.U i 8.ZCi,

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działki: dowolna;
- b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- d) wydzielenia dojazdów i dojeżdź według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa:
 - teren 15.KS: dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 19. KDW,
 - teren 16.KS: dojazd z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 17.KDD, oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 20. KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe – zgodnie z § 11 ust.3; w obrębie terenu 15.KS i terenu 16.KS wyznaczyć po minimum 3 miejsca postojowe dla rowerów;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: nie dotyczy.

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

14. **Karta terenu o symbolu: 17.KDD (powierzchnia ok.0,57 ha):**

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren dróg publicznych - istniejąca droga gminna klasy D, ul. Jana Pawła II;
- b) w terenie dopuszcza się:
 - obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - lokalizację sieci infrastruktury technicznej i masztów telefonii komórkowej,
 - bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
- c) zakazuje się:
 - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi 17.KDD;
- d) szerokość w liniach rozgraniczających: na odcinku przyległym do terenu 24.ZP i 15.KS minimum 12 m – jak na rysunku planu, na pozostałych odcinkach zgodnie z wydzieleniem działek ewidencyjnych nr 149, 197/2, 202/4, 1848/6 - jak na rysunku planu;

- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - zakaz lokalizacji szyldów – nie dotyczy szyldów zawierających informacje dotyczące ruchu drogowego;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: południowa część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem - jak oznaczono na rysunku planu; dla strefy ustala się zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki :nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², maksymalna wysokość do 4 m;
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
 - f) geometria dachu: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - g) dachy:
 - budynki: nie dotyczy,
 - obiekty małej architektury, wiaty przystankowe: dachy dowolne;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
 - b) w pasie technicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonym na rysunku planu symbolem PE obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.7 pkt 3;
 - c) w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem PK obowiązują ustalenia podane w § 12 ust.2 pkt 2;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych : dowolna;
 - b) szerokość frontu działki: dowolna;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.

15. Karta terenu o symbolu: 18.KDD (powierzchnia ok. 0,42 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren dróg publicznych – istniejąca droga gminna klasy D, ul. Poziomkowa;
- b) w terenie dopuszcza się:
- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - lokalizację sieci infrastruktury technicznej i masztów telefonii komórkowej,
 - bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe;
- c) zakazuje się: odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi 18.KDD,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających: na odcinku południowym zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej 1766 – jak na rysunku planu, na odcinku odcinek północnym przyległym do terenu 12.ZL minimum 10 m - jak na rysunku planu;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
- zakaz lokalizacji reklam,
 - zakaz lokalizacji szyldów – nie dotyczy szyldów zawierających informacje dotyczące ruchu drogowego;
- b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki :nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy maksymalna wysokość do 8 m;
- f) dachy:
- budynki: nie dotyczy,
 - obiekty małej architektury, wiaty przystankowe: dachy dowolne;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;

- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych : dowolna;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.
16. **Karta terenu o symbolu: 19.KDW** (powierzchnia ok. 0,24 ha):
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) teren dróg wewnętrznych;
 - b) w terenie dopuszcza się:
 - lokalizację sieci infrastruktury technicznej i masztów telefonii komórkowej,
 - bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10 m – jak na rysunku planu;
 - d) wyklucza się: lokalizację obiektów małej architektury i budynków ;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - zakaz lokalizacji szyldów – nie dotyczy szyldów zawierających informacje dotyczące ruchu drogowego;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: dowolny;
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy: maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m
 - f) dachy: nie dotyczy;

- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.
17. **Karta terenu o symbolu: 20.KDW** (powierzchnia ok. 0,35 ha):
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) teren dróg wewnętrznych;
 - b) w terenie dopuszcza się:
 - lokalizację sieci infrastruktury technicznej i masztów telefonii komórkowej,
 - b bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10 m - jak na rysunku planu, w części północnej zatoka do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
 - d) wyklucza się lokalizację obiektów małej architektury i budynków ;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - zakaz lokalizacji szyldów – nie dotyczy szyldów zawierających informacje dotyczące ruchu drogowego;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: dowolny;
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5,
 - obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5 inne maszty i słupy maksymalna wysokość do 8 m;
- f) dachy: nie dotyczy;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.
- 18. Karta terenu o symbolu: 21. KDW (powierzchnia ok.0,16 ha):**
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) teren dróg wewnętrznych;
 - b) w terenie dopuszcza się:
 - lokalizację sieci infrastruktury technicznej i masztów telefonii komórkowej,
 - bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działek ewidencyjnych nr 140/32 i 140/38;
 - d) wyklucza się lokalizacje obiektów małej architektury i budynków ;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - zakaz lokalizacji szyldów – nie dotyczy szyldów zawierających informacje dotyczące ruchu drogowego;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczona na rysunku planu; dla strefy ustala się: wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki :nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki :dowolny;
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w§ 9 ust.5,
 - obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w§ 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
 - f) dachy: nie dotyczy;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych : dowolna;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.
19. **Karta terenu o symbolu: 22.KDX** (powierzchnia ok.0,16 ha);
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) teren komunikacji pieszej;
 - b) w terenie dopuszcza się: lokalizację sieci infrastruktury technicznej i masztów telefonii komórkowej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działki nr 127/2;
 - d) wyklucza się lokalizacje obiektów małej architektury i budynków;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - zakaz lokalizacji szyldów – nie dotyczy szyldów zawierających informacje dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczona na rysunku planu; dla strefy ustala się: wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: dowolny;
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy: maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
 - f) dachy: nie dotyczy;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych : dowolna;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: nie dotyczy;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.

20. Karta terenu o symbolu: 23.ZP (pow. ok.0,74 ha); 24.ZP (pow.ok.0,67 ha)

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) teren zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenów;
 - b) w terenie dopuszcza się:
 - wody powierzchniowe,
 - infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu § 4 pkt 6 montowane na obiektach budowlanych,
 - teren 24.ZP: dojścia i dojazd do terenu 9.ZCp;
 - c) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - lokalizacji budynków;

- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania tablic informacyjnych i reklam:
 - zakaz lokalizacji reklam,
 - dopuszcza się tablice informacyjne dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu; powierzchnia do 1 m² z wykluczeniem tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust. 3;
 - c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
 - d) zakaz lokalizacji budynków stałych i tymczasowych;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - teren 23.ZP: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 4.MN i 20.KDW, w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZCp – jak na rysunku planu,
 - teren 24.ZP: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 17.KDD i 20.KDW, w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZCp – jak na rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie dotyczy;
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,00;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej o powierzchni działki: 80%;
 - e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;
 - f) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: nie dotyczy,
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.5, inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
 - g) dachy:
 - budynki: nie dotyczy;
 - obiekty małej architektury: dachy o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- a) w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5;
 - b) w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza w terenie 9.ZCp obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji określanych w przepisach odrębnych dotyczących projektowanych cmentarzy;
 - c) w zagospodarowaniu terenu 24.ZP uwzględnić dojazd do terenu 9.ZCp od dróg 17.KDD, 19.KW;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
 - d) wydzielenia dojazdów i dojeżdż i dojeżdż według § 11 ust.5;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dostępność drogowa:

- teren 23.ZP: dojazd z drogi 20.KDW,
- teren 24.ZP: dojazd z drogi 17.KDD, 20.KDW;

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
5%

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

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

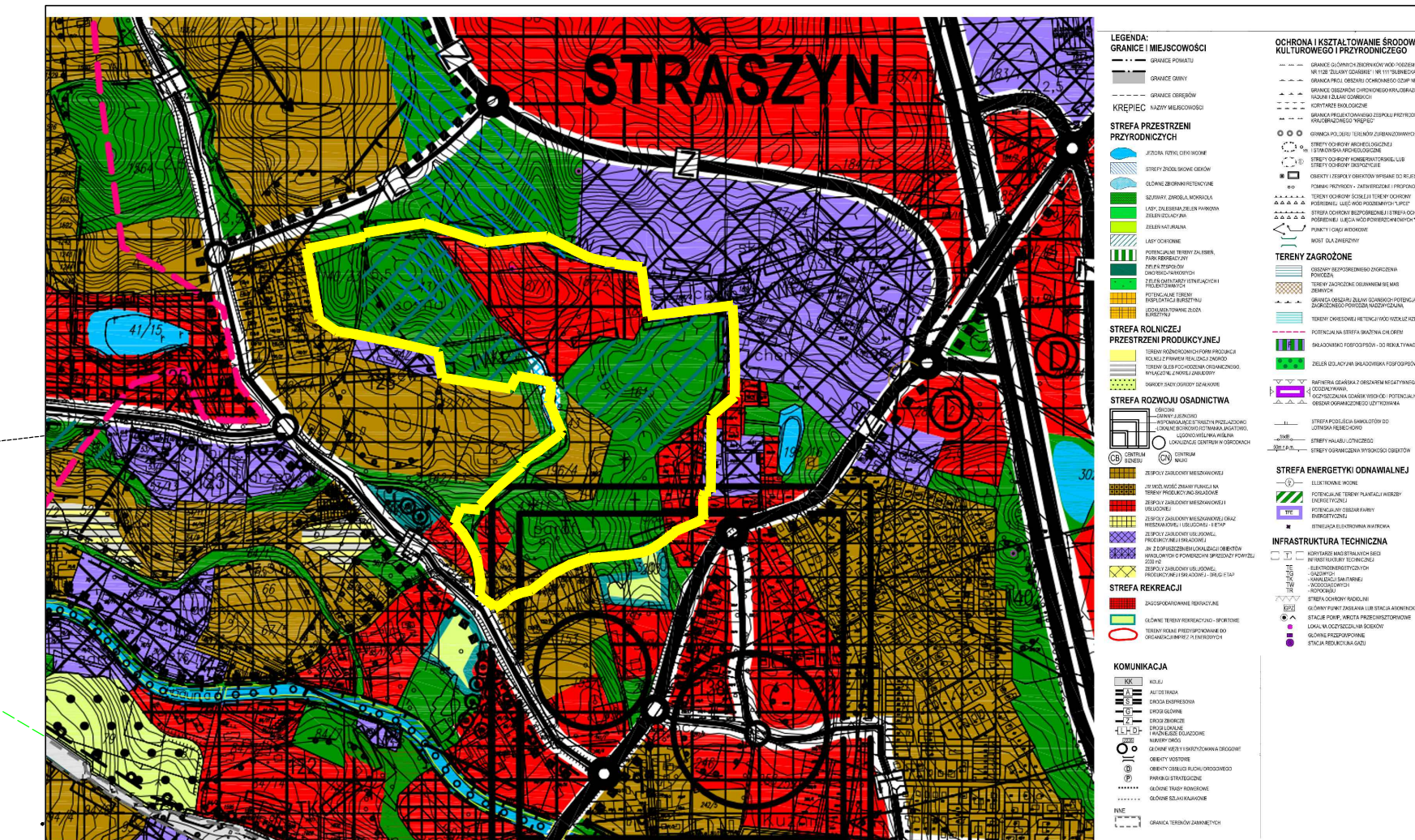
Marek Kowalski

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego STRASZYN

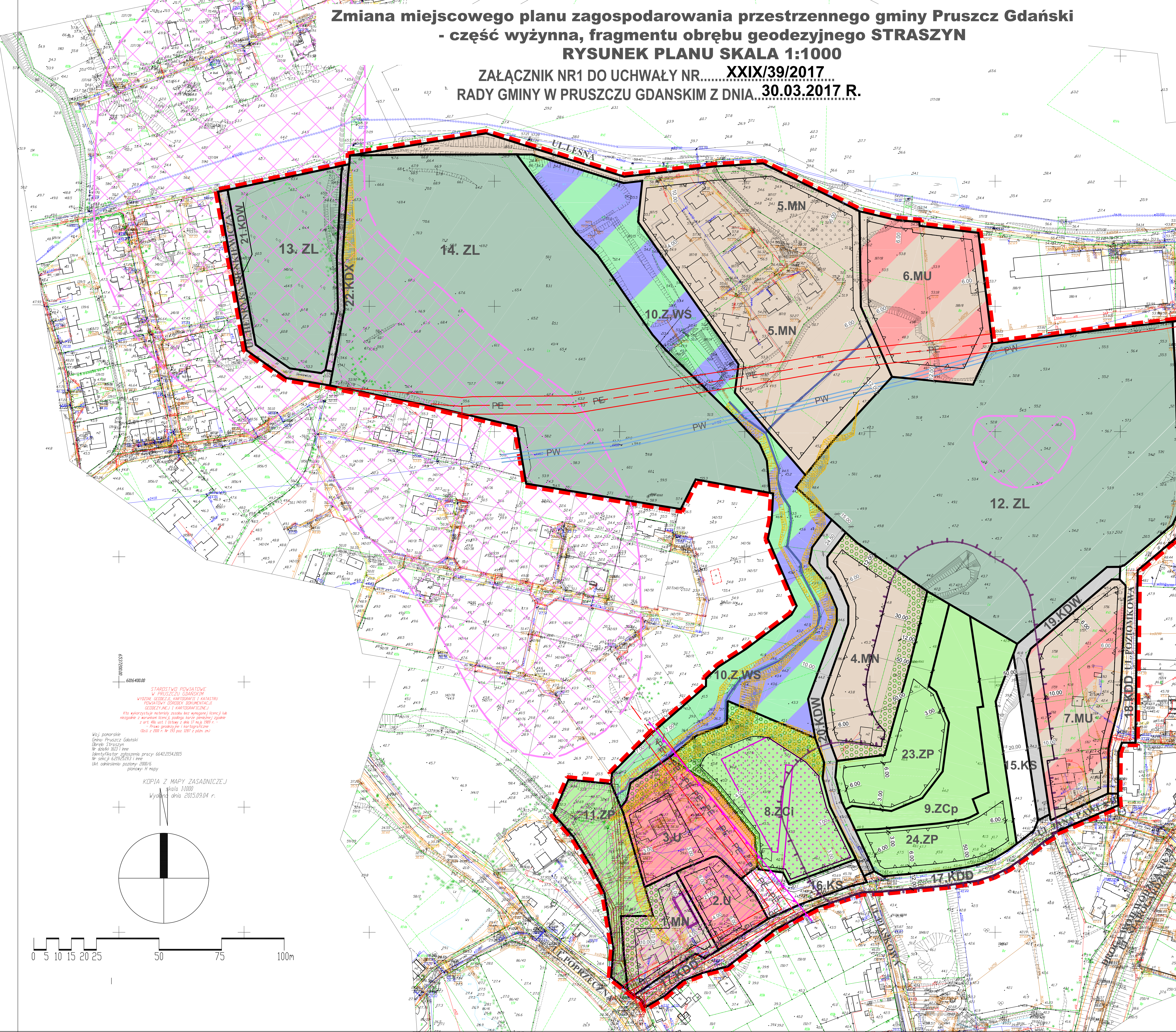
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR1 DO UCHWAŁY NR.....XXIX/39/2017 RADY GMINY W PRUSZCZU GDANSKIM Z DNIA...30.03.2017 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDANSKI



OBSZAR OBJEKTU ZMIANĄ PLANU



OBSIĄGNIENIA

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADAMI ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY

1.MN OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI. POZ.1 - CYFROWA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU, POZ.2 - SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU.

PRZEZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZCi	CMENTARZ ISTNIEJĄCY
ZCp	CMENTARZ PROJEKTOWANY
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
Z.WS	TEREN ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
ZL	LAS
KDD	TEREN DROG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
KDW	TEREN DROG WĘWĘTRZNYCH
KDX	TEREN KOMUNIKACJI PIESEJ
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM RAJONÓW KULTUROWYCH ORAZ DOBR KULTURY WSPÓLNEJ

- BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- ZIELEŃ IZOŁACYJNO-KRAJOBRAZOWA
- REGION WYSTĘPOWANIA SPADKÓW POWYŻEJ 15%
- CIĘKŁE RÓWY

SZCZEGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- PW PAS TECHNICZNY ISTNIEJĄCEJ MAGISTRALI WODOCIAGOWEJ
- FK PAS TECHNICZNY ISTNIEJĄCEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- REGON LOKALIZACJA GROBÓW NA TERENIE ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- STREFA OCHRONNA OD PROJEKTOWANEGO CMENTARZA W TERENIE 9.ZCp
- PAS TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
MAREK KOWALSKI

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego STRASZYN
RYSUNEK PLANU NR 1 SKALA 1:1000

Załącznik nr1 do uchwały nr...XXIX/39/2017
Rady Gminy w Pruszczu Gdańskim z dnia...30.03.2017 r.

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. GABRIELA BENVENISKA
PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. GABRIELA BENVENISKA
DATA OPRACOWANIA: PRZECIENIEC 2016 R.

PRACOWNIA ARCHITECTURY I STUDIÓW PROJEKTOWANIE ARCHITECTURA - URBANISTYKA

STAROSTWO POWIATOWE
w PRUSZCZU GDANSKIM
WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO I KATASTRU
POWIATOWY BUREAU DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Kopia z mapy zasadniczej
skala 1:1000
Wydruk dnia 2015.09.04 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/39/2017

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 31 października 2016 r. do 1 grudnia 2016 r.

Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 15 grudnia 2016 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/39/2017

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą planu występują następujące inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) budowa drogi wewnętrznej w obrębie terenu 19.KDW;
- 2) budowa drogi wewnętrznej w obrębie terenu 20.KDW, w części stanowiącej własność Gminy Pruszcz Gdański (na dz. 43/2);
- 3) parkingu w obrębie terenu 15.KS.

2. Na obszarze objętym zmianą planu występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci wodociągowej w obrębie terenu 19.KDW i 20.KDW;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w obrębie terenu 19.KDW i 20.KDW;

3. Źródła finansowania dla realizacji inwestycji podanych w ust.1 będą stanowić: środki własne inwestorów, środki pomocnicze, środki pochodzące z funduszy strukturalnych UE oraz środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne) w ramach wieloletniej prognozy finansowej.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

UZASADNIENIE

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański-część Wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Straszyn sporządzony został na podstawie uchwały nr L/84/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014 r.

2. Położenie terenu

Teren objęty zmianą planu położony jest w północno – zachodniej części obrębu Straszyn.

Granice obszar objętego zmianą planu stanowią:

- od północy: ulica Leśna i północna granica kompleksu leśnego,
- od wschodu: ulica Poziomkowa,
- od południa: ulica Jana Pawła II,
- od zachodu i południowego zachodu: granica terenu leśnego i otoczenie cieką płynącego od ulicy Leśnej w kierunku ulicy Poprzecznej oraz ciek pomiędzy terenem kościoła parafialnego pw. św. Jacka a domem parafialnym.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 27,50 ha.

3. Cel sporządzenia zmiany planu

Niniejszy plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, uchwalonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814).

Celem zmiany planu jest wyznaczenie terenu na powiększenie istniejącego cmentarza, terenu dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej (usług publicznych i niepublicznych) oraz określenie:

- powiązań komunikacyjnych z siecią dróg istniejących,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy zewnętrznego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej,
- zasad modernizacji i przebudowy rowów i cieków odwadniających wraz ze zbiornikami retencyjnymi.

4. Plan obowiązujący

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część Wyżynna, uchwalony uchwałą 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 r).

Tereny objęte zmianą planu w obowiązującym planie posiadają następujące przeznaczenie:

- MU: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, zakaz realizacji stacji paliw, usług motoryzacyjnych, pralni i stolarni (dopuszcza się usługi medyczne i biurowe);
- MJ: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się realizację usług z wyłączeniem stacji paliw, usług motoryzacyjnych, pralni i stolarni - nie dotyczy zabudowy bliźniaczej i szeregowej (dopuszcza się usługi medyczne i biurowe);
- MJE: zabudowa jednorodzinna ekstensywna; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, zabudowę jednorodziną, rezydencjonalną, zagrodową. Dopuszczone obiekty handlowe i gastronomiczne;
- U: zabudowa usługowa; UK- kościół;
- L: lasy, zadrzewienia; obowiązują przepisy dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- L/ZCc: lasy, zadrzewienia, cmentarz czynny; potencjalna lokalizacja cmentarza na terenie

leśnym. Uruchomienie cmentarza wymaga stosownej zgody na przeznaczenie lasu na cele nieleśne;

- Zc: cmentarz czynny;
- U – UK: zabudowa usługowa – kościół;
- ZN: zieleń naturalna; ochrona terenów nie dotyczy zabiegów konserwacyjnych związanych z funkcjonowaniem rowów melioracyjnych;
- W: wody otwarte;
- KD: drogi dojazdowe, pas drogi 15 m, pas ulicy 10 m.

Obszar zmiany planu nie jest położony w obszarze chronionego krajobrazu.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

W obszarze objętym planem tereny zainwestowane znajdują się:

- w części północnej: zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w części południowo – wschodniej: zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- w części południowo – zachodniej: cmentarz z kaplicą, parking, dom parafialny, budynki mieszkalne jednorodzinne z budynkami gospodarczymi.

Pomiędzy terenami zainwestowanymi znajdują się:

- kompleks leśny - we wschodniej części terenu pomiędzy ulicą Poziomkową a ul. Jana Pawła

II,

- kompleks leśny w północno – zachodniej części terenu, pomiędzy ul. Leśną a zespołem zabudowy w rejonie ul. Jasia i Małgosi.

W środkowej części terenu, pomiędzy terenem leśnym a ciekim znajduje się enklawa rolnicza z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

W sąsiedztwie terenu znajdują się:

- po stronie północno – wschodniej: zabudowa produkcyjna (zakład Galleon),
- po stronie południowo – wschodniej: zespół zabudowy usługowej,
- po stronie południowej: boisko sportowe i zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- po stronie zachodniej: kościół parafialny pw. św. Jacka i zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Jasia i Małgosi.

Po stronie północno – zachodniej znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rejon ulic Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Jacka Malczewskiego) oraz teren porolniczy.

Tereny zainwestowane są uzbrojone w sieci: wodociągowe, elektroenergetyczne, gazową. Kanalizacja sanitarna znajduje się tylko przy ul. Poziomkowej i ul. Jana Pawła II - wzdłuż ulicy Jana Pawła II przebiega sieć kanalizacji sanitarnej Dn 400.

Przez obszar objęty planem przechodzą ponadlokalne sieci infrastruktury technicznej:

- magistralna sieć wodociągowa Dn 418/400 prowadząca z ujęcia wody Pręgowo, od ul. Poprzecznej w kierunku północno – wschodnim do ul. Leśnej; sieć znajduje się w zarządzie Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo – Kanalizacyjnej;
- gminne sieci wodociągowe i gminne sieci kanalizacji sanitarnej;
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 KV przebiegają przez północną część terenu i przez południowo – zachodnią część terenu.

Obszar objęty planem obsługiwany jest komunikacyjnie poprzez:

- ulicę Leśną – drogą publiczną gminną, której fragment przebiega wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem; ulica Leśna połączona jest na odcinku zachodnim z ul. Poprzeczną (poza obszarem objętym planem) a na odcinku wschodnim z ul. Starogardzką (poza obszarem objętym planem),
- ulicę Jana Pawła II – drogę publiczną gminną, która przebiega wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem; ulica Jana Pawła II połączona jest na odcinku zachodnim z ul.

- Poprzeczną a na odcinku wschodnim z ul. Starogardzką (poza obszarem objętym planem), ulicę Poziomkową – drogę publiczną gminną, która przebiega wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem; ulica łączona jest na odcinku północnym z ul. Leśną a na odcinku południowym z ul. Jana Pawła II.

6. Główne ustalenia zmiany planu.

Po wschodniej stronie terenu istniejącego cmentarza, na terenie obecnego lasu stanowiącego własność Skarbu Państwa ustala się teren dla lokalizacji nowego cmentarza (teren 9.ZCp) na powierzchni ok. 2,06 ha,

Obliczenie zapotrzebowanie powierzchni na cmentarz.

Wielkość terenu potrzebna dla zabezpieczenia potrzeb w zakresie miejsc grzebalnych dla miejscowości Straszyn obliczono według następującego wzoru:

roczna liczba zgonów w miejscowości x 25 lat x 4,5 m² / jeden grób

Przyjęto następujące założenia:

- średnia roczna liczba pochówków w miejscowości Straszyn w latach 2008 – 2015 wynosiła 33; planowany wzrost liczby mieszkańców w miejscowości Straszyn w okresie 25 lat o 100%, w związku z tym przyjęto, że średnia roczna liczba pochówków wynosić będzie 66;
- wszystkie pochówki dokonywane są w nowych grobach na terenie cmentarza w Straszynie,
- ponowne wykorzystanie grobu po upływie 25 lat od pierwszego pochówku,
- nie uwzględnia się pochówków z wykorzystanie istniejących grobów ani umieszczania urn w kolumbarium.

Według powyższych założeń niezbędna powierzchnia grobów na najbliższe 25 lat wynosi:

66 (perspektywiczna roczna liczba zgonów) x 25 lat x 4,5 m²/jeden grób = 7425 m² (**0,75 ha**).

W terenie istniejącego cmentarza 8.ZCi wolna powierzchnia pod lokalizację grobów wynosi: 0,20 ha.

Powierzchnia terenu projektowanego cmentarza 9.ZCp wynosi 0,65 ha (powierzchnia obejmuje powierzchnię grobów, dojść, placu wejściowego, kaplicy, kolumbarium itp.).

Razem powierzchnia terenu pod lokalizację grobów na terenie istniejącego i terenu projektowanego cmentarza wynosi 0,85 ha.

Wyznaczona w obrębie terenów 8.ZCi i 9.ZCp powierzchnia pod lokalizację grobów zabezpiecza w pełni zapotrzebowanie na okres 25 lat.

Teren projektowanego cmentarza otaczać będą tereny zieleni urządzonej (tereny 23.ZP i 24.ZP), stanowiące też strefę izolacyjną pomiędzy cmentarzem a terenem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej.

Po zachodniej stronie cmentarza ustala się lokalizację projektowanego parkingu (teren 15.KS) i projektowaną drogę wewnętrzną (teren 19.KDW). Projektowany parking i droga wewnętrzna będą obsługiwać teren cmentarza oraz usług w terenie 7.MU.

Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową nastąpiło zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym planie miejscowym:

- w części południowo – zachodniej wskazuje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 1.MN), zabudowy usługowej – usług publicznych (teren 2.U), zabudowy usługowej (teren 3.U);
- w części południowo – wschodniej wskazuje się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
dopuszcza się budynki usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkanie w budynku usługowym - teren w części stanowi własność Gminy Pruszcz Gdański (teren 7.MU);
- w części północnej, dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu przyległego od strony południowej i północno – wschodniej ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 5.MN);

- w części północnej, dla terenu położonego po zachodniej stronie terenu 5.MN wskazuje się funkcje zabudowy mieszkaniowo - usługowej; dopuszcza się budynki usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkanie w budynku usługowym (teren 6.MU).

W projekcie zmiany planu ustala się poszerzenie istniejących dróg publicznych gminnych na odcinkach przyległych do istniejącego lasu: ul. Jana Pawła II (teren 17.KDD) i ul. Poziomkowej (teren 18.KDD) do pełnej szerokości wymaganej dla drogi publicznej, to jest do 12 m i 10 m w liniach rozgraniczających. Jest to niezbędne dla bezpieczeństwa ruchu pieszego.

W zachodniej części terenu, wzdłuż cieku wodnego i istniejących zbiorników wodnych wydziela się teren zieleni i wód powierzchniowych.

Tereny leśne położone w zachodniej części terenu zachowuje się w użytkowaniu leśnym.

Dla obsługi terenu 4.MN przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wydziela się teren drogi wewnętrznej 20.KDW.

Zaopatrzenie w media nowych terenów inwestycyjnych (teren 4.MN, teren 7.MU) wymagać będzie rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

7. Zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Dla obszaru gminy Pruszcz Gdański zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr X/75/99 z dnia 15 lipca 1999 r., zmienionego uchwałami Nr VI/40/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r. oraz Nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i Nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.

Dla obszaru objętego zmianą planu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” ustalono przeznaczenie:

- zespoły zabudowy mieszkaniowej,
- zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- lasy, zalesienia, zieleń parkowa, zieleń izolacyjna; w północnej części lasu ustalono: strefę źródłiskową cieków i lasy ochronne oraz główne zbiorniki retencyjne, zieleń cmentarzy istniejących i projektowanych.

Funkcje terenów i linie rozgraniczające terenów ustalono w oparciu o rysunek nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

W odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3.U i 8.ZCi linie rozgraniczające terenu od strony wschodniej wyznaczono zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu – to jest do granicy użytkowania cmentarza, w oparciu o ustalenie zawarte w rozdz. 4 części opisowej Studium pt. „Strefy polityki przestrzennej” :

„Granice stref funkcjonalnych określonych na rysunkach A i B, należy sprecyzować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niezbędne przesunięcia rozgraniczenia stref nie mogą ograniczać wzajemnie ich podstawowych funkcji oraz obowiązujących przepisów prawnych, szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury, ustanowienia pasów drogowych oraz granic terenów zamkniętych”.

W odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.KS linie rozgraniczające terenu wyznaczono zgodnie z obecnym użytkowaniem parkingu i placu stanowiącego dojazd i dojście do cmentarza, oraz w oparciu o analizę możliwości zagospodarowania terenu i rozmieszczenia funkcji powiązanych z cmentarzem i możliwości powiązań komunikacyjnych. Wyznaczony teren parkingu i drogi dojazdowej jest powiązany funkcjonalnie z terenem cmentarza. Podstawą takiego ustalenia jest treść zawarta w rozdz. 4 części opisowej Studium pt. „Strefy polityki przestrzennej” (treść podano powyżej).

W Studium dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej ustalono kąt nachylenia dachu 45 stopni. W projekcie zmiany planu, dla terenu o symbolu 1.MN, który położony jest w strefie ochrony ekspozycji na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem, dopuszczono

dachy o kącie nachylenia 30 stopni do 45 stopni. Odstępstwo od standardu w zakresie kąta nachylenia dachu wprowadzono z uwagi na istniejącą tu zabudowę o dachach o kącie nachylenia od 30 stopni do 40 stopni, na podstawie dopuszczonego w studium odstępstwa w części opisowej rozdz. 4.8. część A lit. e):

„w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji”.

Odstępstwo od standardów ustalonych w studium zastosowano też dla terenu o symbolu 7.MU w zakresie minimalnej powierzchni działek z uwagi na stan istniejący - teren został wcześniej podzielony na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 1000 m².

II. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2).

Wymagania w zakresie ładu przestrzennego projekcie planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia:

- dla ogrodzeń podane w § 6 ust.4 projektu uchwały,
- dla reklam podane w Kartach terenów w § 14,
- zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W projekcie planu ustalono wymagania mające na celu ochronę walorów krajobrazowych, dotyczące:

- kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych i terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych,
- ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej,
- ochrony rejonów występowania spadków powyżej 15 % z ustaleniem warunków w sytuacji niezbędnych przekształceń dla celów realizacji infrastruktury technicznej w tym zbiorników wód opadowych.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury a także ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały uwzględnione poprzez ustalenia w zakresie: maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskazanie terenów do zagospodarowania zielenią izolacyjno - krajobrazową, zasad kształtowania zabudowy (budynków, obiektów małej architektury, słupów i masztów) w zakresie wysokości i kolorystyki oraz wskaźników zagospodarowania terenów, nakaz kształtowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów.

Na obszarze objętym planem występują następujące elementy wymagające ochrony z uwagi na walory krajobrazowe:

- a) ekspozycja na wzniesienie z kościołem i historycznym cmentarzem o walorach historyczno – kulturowych, które położone są po zachodniej stronie obszaru objętego planem - dla ochrony ekspozycji wyznaczono strefę ochrony ekspozycji - zasady ochrony zawarto w kartach terenów 1.MN, 2.U, 3.UP, 10.Z.WS, 11.ZP zawartych w § 14 uchwały;
- b) krajobraz i wartości przyrodnicze otoczenia cieką wodnego w zachodniej części terenu – zasady ochrony tych wartości i zasady zagospodarowania podano w kartach terenów 10.Z,WS i 11.ZP zawartych § 14 uchwały;
- c) krajobraz i wartości przyrodnicze lasu – zasady ochrony tych wartości i zasady zagospodarowania tego terenu podano w kartach terenów 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL zawartych w § 14

uchwały;

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3).

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

a) zakaz:

- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i/lub przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w szczególności na środowisko gruntowo - wodne,
- lokalizowania przedsięwzięć w stosunku do których stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko bez względu na wynik tego raportu - ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej,
- instalacji odnawialnych źródeł energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. innych instalacji odnawialnych źródeł o mocy powyżej 50 kW, elektrowni wiatrowych;

b) nakaz:

- stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska,
- ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
- stosowania w kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w tym nasadzeniach drzew i krzewów gatunków rodzimych zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych,
- nienaruszania stosunków gruntowo – wodnych przy realizacji ustaleń planu i zachowania spójności systemu melioracyjnego całego obszaru; ustalono też zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi,
- zebrania wierzchniej warstwy ziemi przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych,
- wymogu stosowania dla dojazdów i dojazdów nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych,
- zachowania w maksymalnym stopniu istniejących drzew.

Na obszarze objętym planem występują: tereny zabudowane – B i planowane do zabudowy – Bp oraz grunty rolne klasy R IVb, R VI, ŁIV, Ps VI oraz drogi. Dla gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze uzyskano wymagane przepisami ustawy z dnia 07 lutego 1998 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody w trybie sporządzenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nieleśne – budowy cmentarza, parkingu i dróg grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 2,69 ha.

Dla obszaru objętego zmianą planu ustalono poziom hałasu dla terenów o przeznaczeniu MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenów o przeznaczeniu MU jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4).

W granicach opracowania brak jest obiektów oraz zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W granicach opracowania planu znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych budynek mieszkalny przy ul. Jana Pawła II nr 3 działka nr 1921/1 - w projekcie planu , w karcie terenu 2.MN, w którym budynek występuje ustalono ochronę bryły budynku i detalu

architektonicznego budynku.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się wzniesienie z historycznym cmentarzem oraz kościół św. Jacka, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański wnioskowany do wpisania do rejestru zabytków nieruchomości.

W projekcie zmiany planu w części południowo - zachodniej terenu wyznaczono strefę ochrony ekspozycji w celu zabezpieczenia wglądu na wzniesienie i kościół. Ustalenia dotyczące strefy ochrony ekspozycji wprowadzono do kart terenów 1.MN, 2.U, 3.U, w których strefa występuje.

W północnej części obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne, dla których ustala się strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej; ustalenia dla stref podano w kartach terenów 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 21.KDW i 22.KDX, w których występują.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5)

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie następujących ustaleń:

a) zakazu składowania odpadów w miejscach nie przeznaczonych do tego celu oraz zakazu stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,

b) nakaz:

- przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych,
- zakaz spalania odpadów budowlanych w tym odpadów pochodzenia chemicznego,
- nakaz oczyszczenia wód odprowadzanych do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustalenia odnoszące się do prowadzonej działalności:

- 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,
- dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

W projekcie planu wprowadzono też zasady zagospodarowania terenów położonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dla zachowania wymogów bezpiecznego użytkowania i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa pieszych ustala się poszerzenie istniejących ulic: ul. Jana Pawła II i ul. Poziomkowej na odcinkach przyległych do lasu do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających.

Dla zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych w obrębie miejsc postojowych ustalono zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji w obszarze objętym planem funkcji usługowych.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na utworzenie nowych miejsc pracy i większe wpływy z podatków.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7).

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez zachowanie funkcji ustalonych w obowiązującym planie lub poprzez ich rozszerzenie.

W planie nie ustala się przebiegu nowych dróg publicznych, tylko poszerzenie dróg istniejących.

Ustala się przebieg nowych dróg wewnętrznych 19.KDW i 20.KDW w celu ustalenie zasad ładu przestrzennego i zapewnienie dogodnego dojazdu do działek budowlanych.

Realizacja projektowanego cmentarza w terenie 9.ZCp, parkingu w terenie 15.KS, drogi wewnętrznej w terenie 19.KDW, zieleni urządzonej w terenach 23.ZP i 24.ZP będzie wymagała przejęcia tych terenów od Skarbu Państwa.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu uwagi zawartej w treści wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku: wszelka planowana stała i czasowa zabudowa o wysokości równej i powyżej od: 50 m ponad poziom terenu i 110 m npm ponad poziomem morza wymaga każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanie uzgodnienia dokumentacji budowlanej z właściwymi organami.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenu dla:

- projektowanego cmentarza (teren 9.ZCp), projektowanego parkingu przy cmentarzu (teren 15.KS) i drogi wewnętrznej dojazdowej do cmentarza (teren 19.KDW),
- projektowanych usług publicznych – oświaty i opieki zdrowotnej w południowej części terenu, przy ul. Jana Pawła II, który jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości (teren 2.U),
- poszerzenia dróg publicznych 17.KDD i 18.KDD do minimum 10 m (zgodnie z wymogami dla dróg publicznych).

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej (w tym przebudowy i rozbudowy) w terenach przeznaczonych na funkcje zabudowy i terenach dróg,
- uwzględnienie przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- zapewnienie dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych;
- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Na obecnym etapie prac (projekt planu do opiniowania i uzgodnień) realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Pruszcz Gdański wykonał następujące działania:

- a) opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,

b) zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenia oraz na stronie internetowej gminy Pruszcz Gdański ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków do planu.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3).

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny.

Przeprowadzając w trakcie sporządzenia projektu planu analizy istniejącego zagospodarowania terenu, środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, wykazano iż teren predysponowany jest zabudowy co wynika z:

- położenia przy drogach publicznych (ul. Jana Pawła II, ul. Poziomkowej, ul. Leśnej) z możliwością dojazdu,
- możliwości połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi, co stworzy możliwość bezpośrednich dojazdów do działek i prowadzenia infrastruktury technicznej w sposób, który nie będzie stwarzał kolizji z istniejącą zabudową,
- możliwości obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, które stanowią dobro publiczne poprzez ustalenia opisane w pkt.1.1.

W planie ustalono możliwość realizacji zbiorników wód opadowych w terenie 10.Z,WS co pozwoli na uregulowanie spływu wód powierzchniowych, które w sytuacji intensywnych opadów zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia

W obszarze planu wydziela się teren istniejącej zieleni urządzonej przy terenie istniejącego kościoła, co pozwoli na jego trwałe zachowanie.

Zmiana planu umożliwia wprowadzenie zabudowy i zainwestowania terenu zgodnie z obowiązującym planem a więc uwzględnia interes prywatny.

Zmiana planu uwzględnia też interes publiczny poprzez ustalenie możliwości realizacji funkcji publicznych – cmentarza i obiektu opieki zdrowotnej.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2).

Teren powiązany jest komunikacyjnie z drogą publiczną – ul. Poprzeczną układem istniejących dróg publicznych.

Mieszkańcy z obszaru objętego planem posiadają dostępność do publicznego transportu drogowego poprzez system autobusów, których trasa przebiega wzdłuż ul. Poprzecznej.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Obszar planu położony jest poza głównymi strumieniami przemieszczania się pieszych dlatego nie ma więc uzasadnienia do wyznaczania wydzielonych ciągów pieszych.

Przez zachodnią część terenu prowadzi droga prowadząca od osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po północnej stronie ul. Leśnej do ul. Drzymały i do ul. Leśnej. Dla drogi ustala się funkcje ciągu pieszego co wynika z:

- ograniczonej szerokości drogi (ok. 4 m),
- ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej mieszkańcom osiedla w rejonie ul. Drzymały.

Ponadto piesi mogą przemieszczać się chodnikami w drogach publicznych – ul. Jana Pawła II i ul. Poziomkowej.

Ruch rowerowy może się odbywać po jezdniach dróg publicznych. Istniejący ruch samochodowy

nie jest nadmierny i nie zagraża bezpieczeństwu rowerzystów.

Wyznaczenie odrębnego ciągu dla pieszych i ścieżek rowerowych dla rowerzystów skutkowałoby naruszeniem interesu prywatnego i wiązałoby się z nieuzasadnionymi skutkami finansowymi dla Gminy.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4).

Na obszarze gminy Pruszcz Gdański nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Obszar objęty planem obejmuje tereny istniejącej zabudowy oraz położone w jej bezpośrednim sąsiedztwie tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nowa zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno -przestrzenną.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).

Wójt Gminy Pruszcz Gdański nie ocenił aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani nie sporządził Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można więc ocenić zgodności projektu zmiany planu z wynikami tej analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).

Realizacja ustaleń zmiany planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z:

- opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości na działki budowlane oraz budową przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej,
- podatkiem od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa,
- sprzedażą działek stanowiących własność Gminy Pruszcz Gdański.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących budowę:

- budowa drogi wewnętrznej w obrębie terenu 19.KDW,
- budowa drogi wewnętrznej w obrębie terenu 20.KDW, w części stanowiącej własność Gminy Pruszcz Gdański (na dz. 43/2),
- parkingu w obrębie terenu 15.KS,
- sieci wodociągowej w obrębie terenu 19.KDW i 20.KDW,
- sieci kanalizacji sanitarnej w obrębie terenu 19.KDW i 20.KDW.