

Projekt

z dnia 9 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Osiedle Komarowo"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Komarowo” obejmujący obszar ograniczony od wschodu terenem zamkniętym resortu obrony narodowej – 49 Bazą Lotniczą w Pruszczu Gdańskim, od zachodu torami kolejowymi relacji Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 28,03 ha.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1)** Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2)** Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3)** Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4)** Załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 3. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

- 1)** ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Dziale II;
- 2)** ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Dziale III.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 4. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) **budowie urządzeń infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem od 2 do 5 stopni; ustala się możliwość sytuowania tarasów: dla poszczególnych pionów komunikacyjnych ustala się możliwość przekroczenia max. wysokości budynku o 1,0 m w celu wykonania wyjścia na taras (powierzchnia poszczególnych wyłazów nie może przekraczać 20,0 m²);
- 3) **detalu i elementach wykończeniowych** – należy przez to rozumieć, elementy znajdujące się na elewacji obiektu typu: klamki, domofony, skrzynki pocztowe itp.;
- 4) **skrótce mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię do 0,5 m oraz wykuszy, balkonów wysuniętych poza tę linię do 1,2 m, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (kubaturowych i słupowych, nadziemnych i podziemnych, obiektów liniowych);
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 9) **przedsięwzięciach uciążliwych** – należy przez to rozumieć:

- a) przedsięwzięcia kwalifikowane w oparciu o przepisy szczegółowe w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - mogące zawsze znacząco (nie dotyczy jedynie inwestycji telekomunikacyjnych i drogowych) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- b) składowanie na otwartym terenie, składowanie i przetwarzanie odpadów, ubojnie zwierząt, składowanie i przetwarzanie szczątków organicznych, przedsięwzięcia powodujące nadmierny hałas w środowisku, emisję odorów, uciążliwy ruch samochodowy;
- 10) przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 12) składowanie na otwartym terenie** – należy przez to rozumieć składowanie, magazynowanie, przechowywanie w sposób niezabezpieczony przedmiotu gromadzenia, czyli w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego;
- 13) terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, oznaczonego barwą oraz symbolem terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono w planie zasady zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 6 oraz poszczególnych paragrafach działu III, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe, budynki (stacje transformatorowe) infrastruktury technicznej oraz zieleń, urządzenia sportowe i place zabaw, drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe;
- 14) wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość od naturalnego poziomu terenu mierzoną przed głównym wejściem do budynku lub w przypadku innego obiektu budowlanego w miejscu jego posadowienia, do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego, co w przypadku budynku oznacza najwyższy położony punkt na przekryciu jego konstrukcji dachowej. Nie dotyczy stacji bazowych oraz stacji transformatorowych;
- 15) zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie tymczasowe nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe (w tym tymczasowe obiekty handlowo – usługowe) zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym. Obiekty tymczasowe lokalizowane na czas

budowy inwestycji zgodnej z przeznaczeniem i/lub zagospodarowaniem terenu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i zwyczajowym rozumieniem.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) wymiary w metrach;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linie rozgraniczające drogi - wiaduktu nad torami kolejowymi;
- 6) symbol terenu: numer terenu i symbol literowy terenu oznaczające przeznaczenie terenu;
- 7) granica strefy równoważonego poziomu dźwięku od lotniska – 45 dB;
- 8) granica terenu zamkniętego;
- 9) strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Dla obszaru objętego granicami na rysunku planu ustala się podział na tereny oznaczone symbolami terenu oraz ich przeznaczenie:

- 1) 1ZP i 2ZP - teren zieleni urządzonej;
- 2) 3ZN, 4ZN - teren zieleni naturalnej;
- 3) 5L, 6L, 7L - teren lasu;
- 4) 8WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) 14IC - teren ciepłownictwa;
- 7) 15UH-UA - teren usług handlu oraz biurowych i administracji;
- 8) 16UH - teren usług handlu;
- 9) 17UH-PP - teren usług handlu oraz produkcji przemysłowej;
- 10) 18US - teren usług sportu i rekreacji;
- 11) 19IE, 20IE - teren elektroenergetyki;
- 12) 21IG - teren gazownictwa;
- 13) 22IK - teren kanalizacji;
- 14) 23KOG, 24KOG, 25KOG - teren garażu;
- 15) 26KP, 27KP - teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 16) 28KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 17) 29KDD - teren drogi dojazdowej;
- 18) 30KDZ, 31KDZ - teren drogi zbiorczej;
- 19) 32KDL - teren drogi lokalnej;
- 20) 33KDD, 34KDD - teren drogi dojazdowej;
- 21) 35KKK - teren komunikacji kolejowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 7. 1.** Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.
- 2.** Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku zgodnie z parametrami zawartymi w § 8 oraz przepisami odrębnymi; zakaz wydzielania parkingów jako odrębnych działek z terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 3.** Dla celów opracowań geodezyjnych przebieg linii rozgraniczających, będący jednocześnie granicą działek, należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku innego przebiegu linii rozgraniczających, należy go określać zgodnie z rysunkiem planu w osi linii rozgraniczającej terenu.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 8. 1.** Ustalone w dziale III uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków. Dla pozostałych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7.
- 2.** Na obszarze planu ustala się 6,0 m jako minimalną szerokość jezdni dróg wewnętrznych nie określonych na rysunku planu.
- 3.** Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (np. stacja trafo) oraz podziałów korygujących i porządkujących.
- 4.** W bilansie miejsc parkingowych towarzyszących zabudowie usługowej do powierzchni użytkowej usługowej należy zaliczać podstawową powierzchnię usługową (np. sale sprzedażowe, wystawowe, biura, pomieszczenia obsługi klienta, itp.) bez powierzchni użytkowych zapleczy i magazynów.
- 5.** Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz usług/przedsięwzięć uciążliwych, składowania i magazynowania wszelkich materiałów na otwartym terenie.
- 6.** Ustala się zasady i ogólne warunki podziału nieruchomości:
- 1)** na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości;
 - 2)** przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych należy zapewnić dla każdej działki dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu oraz niewydzielonych dróg wewnętrznych, lub też zrealizowany na zasadach służebności zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3)** na obszarze planu ustala się wielkości powierzchni działek nowo wydzielanych dla zabudowy:
 - a)** minimalna powierzchnia działki 2000 m², nie dotyczy terenów przeznaczonych na KOG;
 - b)** dla procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydziełów dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, oraz podziałów korygujących i porządkujących ustala się dopuszczenie wymaganych wydziełów nie określając wielkości działek,
 - c)** na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni, wód, infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4)** na obszarze planu ustala się szerokość frontów działek budowlanych:
 - a)** minimalna – 35,0 m,
 - b)** maksymalna: nie określa się,
 - c)** ustalanie minimalnej szerokości frontów działek nie dotyczy procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydziełów dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, oraz podziałów korygujących i porządkujących, dla terenów zieleni, wód, infrastruktury technicznej i komunikacji, terenów o przeznaczeniu KOG;
- 5)** na obszarze planu ustala się kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego, który w miarę możliwości powinien być zbliżony do 90⁰.

Rozdział 4.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 9. 1.** Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.
- 2.** W obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3.** Ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki i drogi.
 - 4.** Zgodnie z wymogami obrony cywilnej:
 - 1)** przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
 - 2)** w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

5. Budynki użyteczności publicznej powinny być usytuowane od drogi w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska. Przy lokalizowaniu budynków zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej w miejscach, w których będą narażone na występowanie wartości przekraczających dopuszczalny hałas i drgania określone w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia.
6. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami w sposób określony w przepisach odrębnych.
7. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, w tym ograniczenia wysokości zabudowy od ok. 22,5 m n. p. m. do ok. 28 m n.p.m. Na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwego organu wojskowego. Część obszaru planu zlokalizowana jest w strefie równoważnego poziomu dźwięku od lotniska – 45 dB. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lotnisko wojskowe jako źródło emisji hałasu i w przypadku stwierdzenia ryzyka ponadnormatywnego oddziaływania hałasu ze startu, lądowań i ruchu statków powietrznych i innych źródeł hałasu na tereny chronione akustycznie, zastosować odpowiednie rozwiązania ograniczające poziom hałasu do określonych prawem poziomów dopuszczalnych.
8. W sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Wynikająca z przepisów o transporcie kolejowym nieprzekraczalna linia zabudowy od granic obszaru kolejowego wynosi min. 10,0 m, a od osi skrajnego toru min. 20,0 m. Usytuowanie drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
9. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 10. 1.** Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: tereny ZP zieleni urządzonej.

2. Na terenach publicznych obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach przestrzeni publicznej ustala się zakazy lokalizacji:
 - 1) tymczasowej zabudowy oraz obiektów tymczasowych;
 - 2) budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 11. 1.** Obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej.
2. Teren planu położony w zasięgu powierzchni ograniczającej przeszkody lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.
 3. Terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - nie dotyczy.
 4. Terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczy.
 5. Krajobrazów priorytetowych - w granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego.
 6. Teren oznaczony symbolami 35KKK stanowi teren zamknięty.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 12. 1.** Na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej, władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych.
2. Zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości.
 3. Poziom emisji zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, wibracji nie może przekraczać poziomów ustalonych w przepisach odrębnych.

4. Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji.
6. Dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.
7. Tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych muszą mieć powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną.
8. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe, drogi), przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.
9. Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
10. Drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zaciały działek sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Drzewa i krzewy w sąsiedztwie linii kolejowej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
12. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
 - 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
 - 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
 - 4) wycinkę drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; wycinkę drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody, realizować należy poza sezonem lęgowym.
13. Masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności należy zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usunięcia ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Ustala się zakaz:
 - 1) odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania ich na działce;
 - 2) stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami;
 - 3) stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska.

15. Ustala się nakaz:

- 1)** pełnego uzbrojenia terenu, w tym zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;
- 2)** przyłączenia budynków do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia;
- 3)** zachowania i uzupełnienia istniejącego zadrzewienia w formie szpalerowej wzdłuż ulic.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania ładu przestrzennego oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się nakaz spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:

- a)** ujednoliconej geometrii i pokrycia dachu,
- b)** ujednoliconej stylistyki w detalu i fakturze budynków,
- c)** wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, czerni, bieli, oliwki, błękitu maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, z wykluczeniem okładzin elewacyjnych wykonanych z papy, sidingu itp.

Rozdział 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, na własnej posesji wraz z układem dojazdowym, chyba że ustalenia szczegółowe zakładają inne wskaźniki:

- 1)** dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,5 mp/mieszkanie;
- 2)** dla terenów usług handlu, biurowych i administracji: 2,5 mp/100 m² powierzchni użytkowej;
- 3)** dla terenów produkcji przemysłowej: 2,5 mp /100 m² powierzchni użytkowej.

2. Należy zapewnić minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych (zawierających się w tejże ogólnej liczbie miejsc parkingowych) ustalonych zgodnie z ust. 1:

- 1)** 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
- 2)** 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;

- 3)** 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
- 4)** 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 3.** Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla konkretnych terenów w garażach lub na terenach dróg publicznych (jak w stanie istniejącym).
- 4.** W granicach opracowania planu projektowanym podstawowym układem drogowym są drogi publiczne: drogi zbiorcze, droga lokalna oraz układ dróg dojazdowych.
- 5.** Należy przewidzieć obowiązkową ochronę projektowanej zabudowy na terenach wyznaczonych planem lokalizowanej w sąsiedztwie dróg, przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym, zgodnie z wymaganymi standardami.
- 6.** Dla całego obszaru opracowania ustala się następujące warunki dotyczące uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
 - 1)** budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w obrębie terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb;
 - 2)** zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnych i naziemnych) powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;
 - 3)** zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4)** w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, rozdzielni gazu i przepompowni z możliwością wydzielenia geodezyjnego, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki;
 - 5)** miejscem gromadzenia odpadów stałych ustala się teren inwestycji;
 - 6)** linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mogą podlegać korektom, wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.
- 7)** w zakresie zaopatrzenia w media:
 - a)** w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b)** zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c)** zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub bezprzewodowo, dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d)** ogrzewanie - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł energii odnawialnej,

- e) telekomunikacja - zaopatrzenie danego terenu w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie z sieci szerokopasmowych i światłowodowych,
 - f) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do kanalizacji sanitarnej,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - jako podstawowy sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla nowych form zagospodarowania terenu ustala się retencjonowanie wód na własnym terenie, w sposób powierzchniowy w granicach inwestycji lub do szczelnego zbiornika, dopuszcza się do kanalizacji deszczowej na warunkach gestora tej sieci; wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dróg, parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi; wyklucza się możliwość odprowadzania tych wód do ziemi lub rowów na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
 - h) gospodarka odpadami - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) dopuszcza się korektę wydzieleń geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Ustala się zakaz zagospodarowania tymczasowego.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

- § 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1ZP** (1,014 ha), **2ZP** (0,807 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zieleni urządzonej.
3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) nakaz: wprowadzenia roślinności zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6, 10, 11, 12;
 - 2) dopuszczenie: realizacja obiektów i urządzeń towarzyszących oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc odpoczynku;
 - 3) zakaz: zabudowy, tymczasowych obiektów budowlanych oraz parkingów i dróg.
4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zgodnie z § 12;
 - 2) prawo do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej teren 1ZP z 26KP, teren 2ZP z ul. gen. Władysława Sikorskiego (34KDD);

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

- a) zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w energię cieplną - nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną - nie dotyczy,
- f) odprowadzenie ścieków sanitarnych - nie dotyczy,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **3ZN** (0,49 ha), **4ZN** (3,04 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie szczegółowe terenu: teren zieleni naturalnej.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz: wprowadzenia roślinności zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6, 10, 11, 12;
- 2) dopuszczenie: realizacja obiektów i urządzeń towarzyszących oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz: zabudowy, tymczasowych obiektów budowlanych oraz parkingów i dróg.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zgodnie z § 12;
- 2) prawo do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów 32KDL i 27KP;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media:
 - a) zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną - nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną - nie dotyczy,
 - f) odprowadzenie ścieków sanitarnych - nie dotyczy,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **5L** (0,9659 ha), **6L** (0,2963 ha), **7L** (0,1072 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie szczegółowe terenu: teren lasu.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie: na terenie 5L obiektów budowlanych dla potrzeb gospodarki leśnej prowadzonej na terenie, urządzeń turystycznych; parkingu leśnego, realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zakaz: tymczasowych obiektów budowlanych;

3) teren 7L położony w 20,0 m strefie ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej. Należy stosować warunki, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,0, maksymalna - 0,03;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 150,0 m²;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;

5) formy zabudowy: nie określa się;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust.1;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;

8) gabaryty obiektów:

a) minimalna wysokość zabudowy: 4,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

c) geometria dachu i jego pokrycie: dachy strome (dwuspadowe, czterospadowe, symetryczne), kąt nachylenia połaci dachowej 30°-45°, dla dachów stromych pokrycie ceramiczne lub imitujące materiały i kolor dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni i brązu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prawo do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu: teren 5L z 32KDL, 6L z 26KP, 7L z 30KDZ;

2) w zakresie zaopatrzenia w media: zgodnie z § 15.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **8WS** (0,96 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie szczegółowe terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 22. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **9MW** (2,47 ha), **10MW** (1,116 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 2,1;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% obowiązuje dla nowych inwestycji, dla działek zabudowanych ustala się zakaz dogęszczania zabudowy;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) formy zabudowy: wolnostojące;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 1;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;

8) gabaryty obiektów:

a) minimalna wysokość zabudowy: 8,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną; zakaz podwyższania istniejącej zabudowy, dla działki 1/171 dopuszcza się 17,5 m,

c) geometria dachu: dachy płaskie,

d) szerokość elewacji frontowej: zgodnie ze stanem istniejącym.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi 33KDD i 34KDD, dla działki 1/171 (teren 10MW) poprzez drogę 28KR do drogi 32KDL;

2) w zakresie zaopatrzenia w media: jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **11MW** (0,342 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, wiata, garaż podziemny;
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 2,04;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 34%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 1;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość zabudowy: 8,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną, w tym garaż podziemny,
 - c) geometria dachu: dachy płaskie,
 - d) szerokość elewacji frontowej wzdłuż drogi od południa: nie mniej niż 20,0 m nie więcej niż 61 m.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi 33KDD;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7, dodatkowo zaopatrzenie w energię cieplną dopuszcza się z sieci gazowej lub innego niskoemisyjnego źródła.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 24. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **12MW** (0,226 ha) i **13MW** (0,45 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, garaż podziemny;
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 2,4;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% obowiązuje dla nowych inwestycji nie skutkujących budową kolejnych budynków mieszkalnych na działce już zabudowanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 1;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość zabudowy: 8,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną, w tym garaż podziemny; zakaz podwyższania istniejącej zabudowy,
 - c) geometria dachu: dachy płaskie,
 - d) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 60 m.

5. Materiał i kolorystyka elewacji:

- 1) materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne - tynk, kamień, drewno; ceramiczne - cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło;
- 2) kolorystyka: biel, beż, szary, kolory ziemi lub kolorystyka wynikająca z zastosowania wymienionych w pkt 1 materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółtych, zielonych, niebieskich, fioletowych).

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: do drogi publicznej (ul. gen. Władysława Sikorskiego) poprzez teren drogi 28KR;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 25. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **14IC** (0,09 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren ciepłownictwa.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne:
 - a) związane z przeznaczeniem terenu,
 - b) związane z wytwarzaniem ciepła i produkcją energii energetycznej,

c) obiekty towarzyszące niezbędne do prawidłowego funkcjonowania procesu technologicznego oraz wyprowadzenia mocy cieplnej i elektrycznej,

d) lokalizacja sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej;

2) wyłączone: tymczasowe obiekty handlowo - usługowe;

3) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 1,6;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

5) formy zabudowy: wolnostojące;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 1;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;

8) gabaryty obiektów:

a) minimalna wysokość zabudowy: 5,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

c) geometria dachu: nie określa się,

d) szerokość elewacji frontowej: nie określa się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zgodnie z § 12;

2) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi 34KDD;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 26. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **15UH-UA** (0,208 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren usług handlu oraz biurowych i administracji.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

- 2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 1,2;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 1;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m - nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną, w tym garaż podziemny,
 - c) geometria dachu: dachy płaskie,
 - d) szerokość elewacji frontowej: nie określa się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi 34KDD;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 27. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **16UH** (0,0278 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren usług handlu.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak w stanie istniejącym, jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 1;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość zabudowy: 5,0 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- c) geometria dachu: dach płaski,
- d) szerokość elewacji frontowej: nie określa się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi 34KDD;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 28. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **17UH-PP** (0,157 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren usług handlu i produkcji przemysłowej.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane;
- 3) teren sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi. Należy stosować warunki, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,0, maksymalna - 0,3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 1;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość zabudowy: 0,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria dachu: dachy płaskie,
 - d) szerokość elewacji frontowej: nie określa się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi 30KDZ;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 29. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **18US** (0,0278 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, psi park, place zabaw, boiska sportowe, miejsca rekreacji, urządzenia sportowe i rekreacyjne, toalety przenośne, trybunki z zadaszeniem;

2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej 32KDL poprzez teren 28KR;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7, nie wymaga się ogrzewania oraz kanalizacji sanitarnej jak i retencjonowania wód opadowych na terenie.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 30. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **19IE** (0,0027 ha) i **20IE** (0,0066 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne: trafostacja, niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu: budynek trafostacji - wskaźniki i parametry zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu: teren 19IE z drogi 34KDD, teren 20IE z drogi 32KDL;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7, nie wymaga się ogrzewania oraz zaopatrzenia w wodę, gaz, kanalizacji sanitarnej jak i retencjonowania wód opadowych na terenie.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

- § 31. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **21IG** (0,0418 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
- 2. Przeznaczenie terenu:** teren gazownictwa.
- 3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszczalne: rozdzielnia gazu, niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
 - 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.
- 4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:** wskaźniki i parametry zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi.
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 12.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) obsługa komunikacyjna terenu: 33KDD;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7, nie wymaga się ogrzewania oraz zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej jak i retencjonowania wód opadowych na terenie.
- 7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.
- § 32. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **22IK** (0,005 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
- 2. Przeznaczenie terenu:** teren kanalizacji.
- 3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszczalne: przepompownia ścieków, niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
 - 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.
- 4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:** wskaźniki i parametry zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi.
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 12.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) obsługa komunikacyjna terenu: 34KDD;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7, nie wymaga się ogrzewania oraz zaopatrzenia w wodę i retencjonowania wód opadowych na terenie.
- 7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.
- § 33. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **23KOG** (0,1996 ha), **24KOG** (0,2649 ha), **25KOG** (0,6585 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
- 2. Przeznaczenie terenu:** teren garażu.
- 3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszczalne: obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak w stanie istniejącym, jak na rysunku planu, dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,5;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: terenu 50%, w przypadku podzielenia terenu na działki mieszczące boksy garażowe, dla każdej działki dopuszcza się odbudowę garażu w granicach wyznaczonych linii zabudowy;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
- 5) formy zabudowy: budynki z boksami garażowymi;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość zabudowy: 3,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria dachu: dach płaski,
 - d) szerokość elewacji frontowej: nie określa się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: 23KOG i 24KOG z drogi 33KDD, 25KOG z drogi 28KR;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 6 pkt 7, nie wymaga się ogrzewania, kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w gaz i retencjonowania wód opadowych na terenie.

7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 34. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **26KP** (0,248 ha), **27KP** (0,114 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo - rowerowej.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: chodnik, droga rowerowa, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;
- 3) wyposażenie: wymagane oświetlenie.

4. Powiązania z układem ulicznym: z drogą 32KDL i 30KDZ.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.

6. Zjazdy i wjazdy na tereny sąsiednie: dopuszcza się bezpośrednio.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 35. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **28KR** (0,37 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) przekrój: docelowo 6,0 m jezdni, chodnik jedno lub dwustronny, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;

3) wyposażenie: wymagane oświetlenie.

4. Powiązania z układem ulicznym: z drogą 32KDL.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.

6. Zjazdy i wjazdy na tereny sąsiednie: dopuszcza się bezpośrednio.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 36. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **29KDD** (0,48 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) przekrój: jezdni, chodniki, zieleni, miejsca postojowe;

3) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Powiązania z układem ulicznym: do drogi 30KDZ.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.

6. Zjazdy i wjazdy na tereny sąsiednie: bezpośrednio, zapewnienie komunikacji do terenu wojskowego.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 37. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **30KDZ** (3,43 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) przekrój: jezdni, ciąg pieszo - rowerowy, zieleni, rowy przydrożne;

3) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagane oświetlenie.

4. **Powiązania z układem ulicznym:** droga łącząca ul. gen. Stanisława Skalskiego z układem drogowym w Cieplewie.
 5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** należy zapewnić przejścia dla płazów.
 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 15.
 7. **Zjazdy i wjazdy na tereny sąsiednie:** bezpośrednio na tereny dróg, teren 17UH-PP, zakaz na pozostałe tereny zabudowy.
 8. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.
 9. Teren sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi. Należy stosować warunki, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
 10. **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.
- § 38. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **31KDZ** (1,58 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi zbiorczej.
 3. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jezdnia, ciąg pieszo - rowerowy, zieleń, rowy przydrożne;
 - 3) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagane oświetlenie.
 4. **Powiązania z układem ulicznym:** droga będąca połączeniem ul. gen. Władysława Sikorskiego po zachodniej stronie terenu kolejowego z drogą 30KDZ, poprzez wiadukt nad terenem kolejowym. Należy zapewnić połączenie terenów 26KP z 27KP.
 5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** zgodnie z §15.
 6. **Zjazdy i wjazdy na tereny sąsiednie:** zakaz.
 7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.
 8. Teren sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi. Należy stosować warunki, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
 9. **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.
- § 39. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **32KDL** (0,86 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi lokalnej.
 3. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jezdnia, chodnik, droga rowerowa, zieleń, zatoka autobusowa z wiatą;
 - 3) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagane oświetlenie.
 4. **Powiązania z układem ulicznym:** droga będąca połączeniem węzła drogi 30KDZ z drogami dojazdowymi 33KDD i 34KDD, oraz z drogą wewnętrzną 28KR.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.

6. Zjazdy i wjazdy na tereny sąsiednie: bezpośrednio na tereny dróg, teren KP, IE i ZN, zakaz na pozostałe tereny zabudowy.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 40. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **33KDD** (0,798 ha), **34KDD** (0,705 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) przekrój: jezdnia, chodniki, zielen, miejsca postojowe;

3) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Powiązania z układem ulicznym: do drogi 32KDL.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.

6. Zjazdy i wjazdy na tereny sąsiednie: bezpośrednio, zapewnienie komunikacji do terenu wojskowego.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 41. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **35KKK** (4,89 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej:

teren zamknięty.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wysokość budowli kolejowych do 50,0 m;

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.

5. Dopuszcza się połączenie w formie wiaduktu nad terenem komunikacji kolejowej i szynowej łączącego ul. gen. Władysława Sikorskiego oraz drogę 31KDZ.

6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe

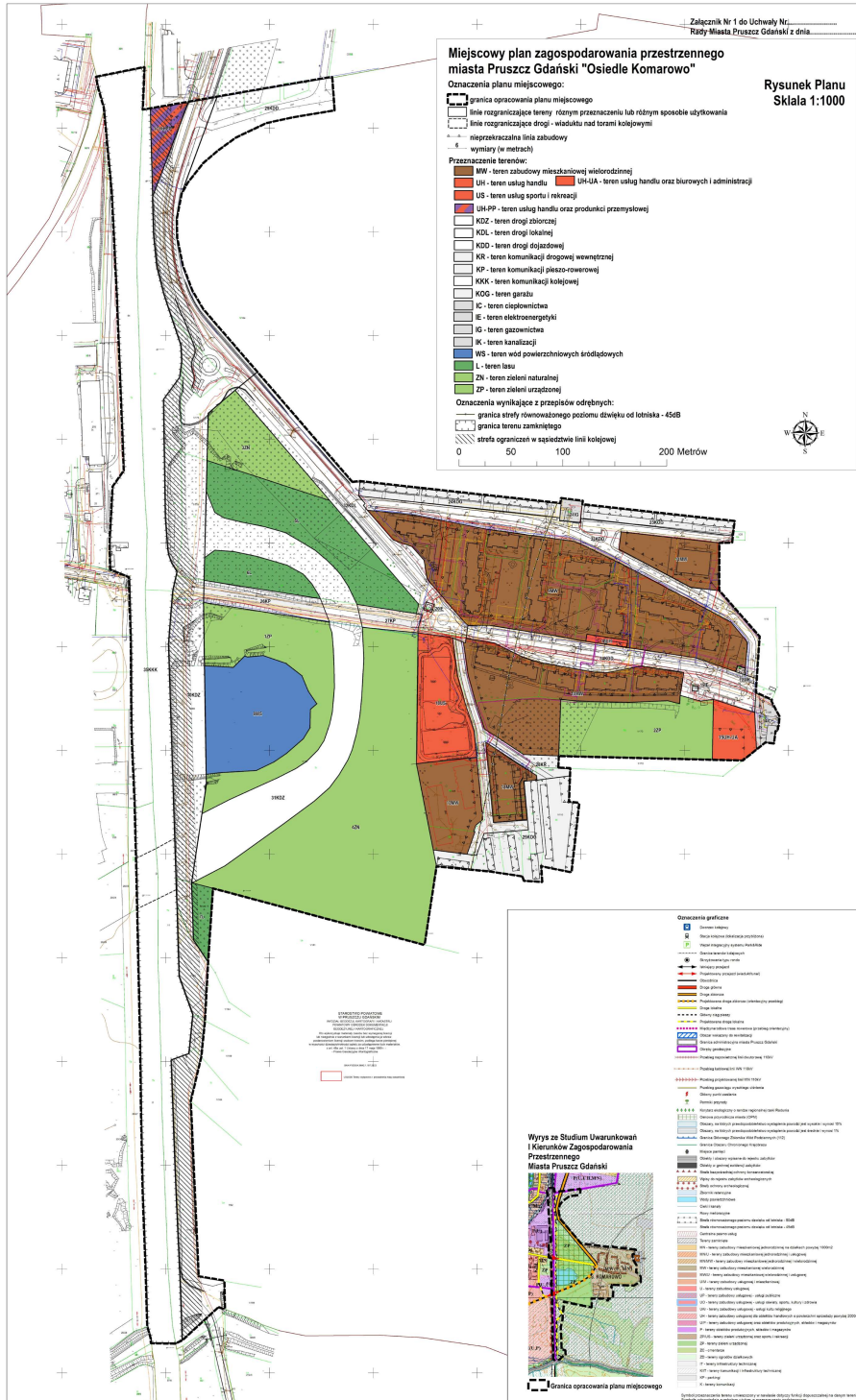
§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Małgorzata Czarnecka - Szafrńska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Pruszcz Gdański
 z dnia 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 17 pkt 11 i 14 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Komarowo” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miasta Pruszcz Gdański postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Komarowo” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 23 czerwca 2023 r. do dnia 14 lipca 2023 r. na piśmie w ustalonym terminie, tj. do dnia 28 lipca 2023 r. wniesiona została uwaga, którą Burmistrz Pruszcza Gdańskiego postanowił odrzucić:

1. Uwaga wniesiona pismem z dnia 28 lipca 2023 r. - oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 1/18 obręb 0022. Teren oznaczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański symbolem 11 MW.
Treść uwagi: „nieznaczone zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnej z 2,04 na 2,32 czyli wyłącznie w zakresie kondygnacji podziemnych”.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: teren działki 1/18 obręb 0022 objęty jest decyzją o warunkach zabudowy, która nie została dotychczas zrealizowana. W projekcie planu zastosowano przewidziane wspomnianą decyzją wskaźniki i parametry zabudowy. Dodatkowym obowiązkowym wskaźnikiem w projekcie planu jest wskaźnik intensywności zabudowy, który został wyznaczony w oparciu o powierzchnię zabudowy i ilość kondygnacji zakładając jedną kondygnację podziemną. Proponowane ustalenia projektu planu miejscowego w żaden sposób nie ograniczają realizacji kondygnacji podziemnej obszarowo mogącej przekraczać obrys nadziemnej części budynku, zachowując jednocześnie wyznaczoną procentowo powierzchnię biologicznie czynną, zmniejszając intensywność zabudowy części nadziemnej. Do projektu planu, podczas początkowej fazy projektowej przewidzianej procedurą planistyczną, nie został wniesiony wniosek informujący o konkretnych zamierzeniach

inwestycyjnych. Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie powodują zmiany warunków zabudowy na omawianej działce.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga uwzględniona/uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia.....2023 r.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański oraz ze środków pomocowych (Unii Europejskiej, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej innych źródeł zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.pdf

Rada Miasta Pruszcz Gdański na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z przepisami przejściowymi do ww. ustawy (art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3) do opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku gdy wystąpiono dla nich o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Uchwałą Nr XLV/452/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 7 lipca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Komarowo”. W związku z tym traci moc w części objętej ustaleniami niniejszej uchwały we wschodnim fragmencie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. Przy Torze" (Uchwała Nr XVI/159/2008 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 20 lutego 2008 r.) oraz w południowym fragmencie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Osiedle Wschód" (Uchwała Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r.).

Ustalenia planu racjonalnie określają funkcję terenów, zasady jego zagospodarowania z uwzględnieniem występujących uwarunkowań, predyspozycji i ograniczeń w związku z położeniem terenu przy obszarach kolejowych oraz przy lotnisku wojskowym. Ustalenia są wynikiem rozpatrzonych wniosków w kontekście tendencji rozwojowych i potrzeb komunikacyjnych gminy oraz uwarunkowań prawnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy wydanych w granicach opracowania planu. Projekt planu zakłada uporządkowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz uwzględnia bezkolizyjne połączenie ulic gen. Stanisława Skalskiego i Stolarskiej. W projekcie przeznaczono na cele nieleśne obszar przeznaczony pod fragment drogi zbiorczej. Pozostałe tereny lasu i zieleni utrzymano. Projekt planu zakłada realizację celów służących integracji społecznej miejscowej ludności poprzez ustalenie terenów związanych ze sportem i rekreacją, zielenią parkową, zaspokajaniem potrzeb związanych z usługami handlu oraz biurowymi i administracyjnymi. Wprowadza ustalenia dotyczące realizacji infrastruktury technicznej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z sąsiedztwem linii kolejowej.

Granice uchwalanego planu znajdują się w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański w jednostce strukturalnej H mającej swoje odzwierciedlenie w przeznaczeniu terenów w planie miejscowym.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z art. 1 ust. 2 dotyczących:

- wymagań ładu przestrzennego w tym architektury i urbanistyki: poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno – estetycznymi, odnosząc się również do zasad projektowania

architektonicznego w obrębie jednej posesji, kształtowania zabudowy w oparciu o wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów,

- walorów architektonicznych i krajobrazowych: wprowadzono zapisami § 8, 9, 12, 13 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wprowadzono zapisami § 9, 11, 12, 15 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: zapisami § 14 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami: wprowadzono zapisami § 9, 10, 15 oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni: poprzez umożliwienie realizacji zabudowy, wykorzystanie istniejącego zagospodarowania sportowo – rekreacyjnego,
- prawa własności: wykorzystanie terenów gminnych pod funkcje komunikacyjne i infrastruktury społecznej, adaptację terenów zielonych, wykorzystanie istniejącej sieci powiązań drogowych i sieciowych; ustalenia planu miejscowego nie ograniczają prawa własności terenów przyległych,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: wprowadzone zapisy oraz przeznaczenie terenu nie wpłynie niekorzystnie na obronność i bezpieczeństwo państwa, projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- potrzeb interesu publicznego: m.in. poprzez wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przeznaczanie terenów pod cele publiczne związane z: komunikacją drogową i infrastrukturą społeczną, rekreacją poprzez kształtowanie terenów zielonych – ogólnodostępnych,
- potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia § 15 wprowadzają zapisy dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zabezpieczają ludność w potrzebne media jak i wprowadzają regulacje dotyczące sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych; ustalenia nie ograniczają rozwoju infrastruktury technicznej w tym sieci szerokopasmowej,
 - zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa, w sposób jawny i przejrzysty, z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W tym zakresie informacje o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń oraz w BIP-ie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański wyznaczając 21 - dniowy termin na składanie

wniosków. Ze strony społeczeństwa po ogłoszeniu wpłynął jeden wniosek. Po zawiadomieniu właściwych organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski rozpatrzone przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego. Został sporządzony projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który skierowano do Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Pruszczu Gdańskim, a następnie do dalszej procedury uzgadniania i opiniowania. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego został po uprzednim ogłoszeniu w prasie, obwieszczeniu oraz informacji w Biuletynie Informacji Publicznej wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie okresu wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona negatywnie.

Rozstrzygnięcie uwagi zostało opublikowane w Zarządzeniu Nr 176/2023 Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 16 sierpnia 2023 r.

Wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP - u Urzędu Miasta Pruszcz Gdański,

- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: m.in. poprzez odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o procedurze sporządzania projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji sprawy,

- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

zaopatrzenie w wodę dla celów pitnych ma odbywać się z gminnej sieci wodociągowej, cyt.: „przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw”.

Po przeanalizowaniu wniosków złożonych do planu, analizie istniejącego zainwestowania i uwarunkowań oraz możliwości inwestycyjnych, Burmistrz Pruszcza Gdańskiego sporządził omawiany projekt planu miejscowego, godząc interes publiczny z interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym, środowiskowym jak i społecznym w oparciu o wytyczne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Projekt planu miejscowego podtrzymuje możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach do tej pory niezabudowanych, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego wykorzystując istniejące powiązania drogowe w lokalizowaniu struktur przestrzennych;
- 2) planowanie zabudowy stanowiącej kontynuację struktury osiedla i lokalizowanie jej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka komunikacji;

- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; na terenie przewidziano trasy piesze oraz trasy rowerowe;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej; w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443) zaplanowane zwiększenie realizacji nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej stanowi kontynuację istniejącej zabudowy. Działki inwestycyjne posiadają możliwość podłączenia się do istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym możliwość rozbudowy systemu infrastruktury technicznej) i dostęp do drogi publicznej.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański oraz z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszcz Gdański podjętej Uchwałą Nr L/511/2022 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 grudnia 2022 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: prognozuje się koszty związane z uchwaleniem planu związane z infrastrukturą techniczną (m.in. budowa drogi zbiorczej, ciągów pieszych, rowerowych, ewentualnie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej) oraz inwestycje w infrastrukturę społeczną (m.in. inwestycje na terenach zielonych). Prognozuje się wpływy z opłat planistycznych, adiacenckich oraz z podatku od nieruchomości (grunty, budynki).

W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu planu w przedłożonej przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego formie jest uzasadnione.