

UCHWAŁA NR...../...../.....

Rady Miejskiej w Pasłęku

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowej części Pasłęka**

Na podstawie: art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm., z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173 poz.1218, z 2008r. nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157, poz.1241, zm. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146) oraz art. 20 ust.1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm. z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. nr 119, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220 poz.1413, zm. z 2010r. Nr 24, poz.124) po sprawdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, uchwalonego przez Radę Miejską w Pasłęku uchwałą Nr XIV/91?09 z dnia 22.12.2009r.

- w wykonaniu uchwały nr VIII/60/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka

Rada Miejska w Pasłęku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka, obejmujący tereny położone między ul. Dworcową, ul. Polną i południową granicą administracyjną miasta oraz grunty w obrębach geodezyjnych Rzędy i Nowa Wieś sąsiadujące z miastem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 390,77ha położony w granicach jednostek urbanistycznych wyróżnionych w studium:

- 1) jednostka VII – obszar położony wzdłuż ulicy Bohaterów Westerplatte, pomiędzy linią kolejową a ul. Polną;
- 2) fragment jednostki VIII – Centrum Logistyczne Pasłęk, strefa Pasłęk Zachód,
- 3) fragment Jednostki IX - Centrum Logistyczne Pasłęk, strefa Pasłęk Południe,
- 4) fragment Jednostki X – obszar położony w Nowej Wsi przy węźle „Pasłęk Południe”;

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce VII;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce VIII;
- 5) Rozdział 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce IX;
- 6) Rozdział 6 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce X;
- 7) Rozdział 7 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 8) Rozdział 8 – Przepisy końcowe.

**§ 3.**

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

**1) budynki zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

- a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
- b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
- c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

**2) dostęp do terenu:**

- a) dostęp publiczny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby,
- b) dostęp ogólny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);

**3) funkcje przemysłowe** – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym oraz inna działalność prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

**4) funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;

**5) funkcje usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:

- a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
- c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa a nieprodukcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, nie powodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;

**6) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne)** – należy przez to rozumieć:

- a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:
  - w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
  - w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
  - a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;
- b) usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

**7) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:

- a) budynki jednorodzinne, to jest budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- b) budynki wielorodzinne,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;

**8) intensywność zabudowy** jest to stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki;

**9) linie zabudowy:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią;

#### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,
- b) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
  - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

**10) miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

**11) reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;

**12) obiekt o dużym zatrudnieniu:** obiekt o zatrudnieniu powyżej 10 osób;

**13) powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

**14) typ zabudowy** – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej;

**15) wskaźnik powierzchni zabudowy:** stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

**16) zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

**17) zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

#### § 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, gdzie określa się:

- 1) oznaczenie jednostki w której jest położony;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie wydzielenia wewnętrzne, tj. fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) oraz numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

#### § 5.

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązuje suma ustaleń ogólnych i ustaleń szczegółowych.
2. Dla terenów elementarnych, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) zasady scalania i podziału nieruchomości;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
  - 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
  - 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
  - 13) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).
3. Dla terenów układu komunikacyjnego określa się:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
  - 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) inne ustalenia;
  - 6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

### § 6.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:
  - 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) granica administracyjna miasta i gminy Pasłęk;
  - 3) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
  - 4) linie rozgraniczające tereny wydziałów wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);
  - 5) oznaczenia terenów:
    - a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
      - numer jednostki urbanistycznej ,
      - numer terenu elementarnego / dla systemu komunikacji numer drogi,
      - przeznaczenie terenu elementarnego / klasa drogi lub ulicy,
    - b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego;
      - numer terenu elementarnego, w którym jest położone wydzielenie wewnętrzne ,
      - numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie,
      - kolejny numer wydzielenia wewnętrznego ,
      - funkcja, dla której rezerwuje się teren ( w zależności od potrzeb);
  - 6) oznaczenie przeznaczenia terenów:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
    - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - d) UU – tereny zabudowy usługowej,
    - e) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
    - f) ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce),
    - g) ZL – tereny lasów,
    - h) R – tereny rolnicze,

- i) R/ZL – tereny rolnicze, lasy,
  - j) R/RM – tereny rolnicze z zabudową zagrodową
  - k) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - l) ZD – tereny ogrodów działkowych,
  - ł) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: oś widokowa;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) pomnik przyrody,
  - b) projektowany pomnik przyrody,
  - c) tereny korytarzy ekologicznych,
  - d) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy),
  - e) projektowane szpalery drzew;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty zabytkowe;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) TZ – tereny zamknięte,
  - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,
  - c) strefa ograniczeń dla lokalizacji funkcji mieszkaniowych w sąsiedztwie drogi krajowej S 7,
  - d) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 12) ustalenia dotyczące systemu komunikacji, w tym:
- a) tereny dróg publicznych:
    - KD.S – droga klasy S – ekspresowa,
    - KD.G – droga klasy G – główna,
    - KD.Z – droga/ulica klasy Z – zbiorcza,
    - KD.L – droga/ulica klasy L – lokalna,
    - KD.D – droga/ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:
    - KD.W – drogi/ulice wewnętrzne,
    - KX – dojazdy i dojścia,
    - KP – tereny parkingów i garaży,
  - c) lokalna trasa rowerowa;
- 13) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) tereny dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - IT -pas infrastruktury technicznej,
    - E - stacje transformatorowe,
    - Ks - tereny przepompowni ścieków,
    - W - teren ujęcia wody,
    - C – obiekty infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w ciepło,
  - b) sieci infrastruktury technicznej: linia energetyczna 15 kV istniejąca.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.**

#### **§ 7.**

##### **Przeznaczenie terenu**

1. Zasady lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych: dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji usługowych oznaczonych jako UU, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
  - a) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku,
  - b) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu

i nie spełniających ustaleń niniejszego planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu,

c) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;

d) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

3. Określenie w planie ilości kondygnacji nadziemnych nie wyklucza możliwości realizacji kondygnacji podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Ustalenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania: w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

5. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R i R/ZL dopuszcza się zalesienia użytków rolnych według następujących zasad:

1) na terenach rolniczych położonych w strefie osnowy ekologicznej miasta:

a) dopuszcza się zalesienia wszystkich gruntów rolnych, za wyjątkiem gleb pochodzenia organicznego - torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów, które są użytkami ekologicznymi regulującymi stosunki wodne (hydrogeniczne zagłębienia terenu),

b) ponadto obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzerwanej darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych;

2) na pozostałych terenach rolniczych ustala się następujące zasady zalesień:

a) dopuszcza się zalesienia na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby,

b) dopuszcza się zalesienia na glebach klas V i VI, a także na pozostałych gruntach zakwalifikowanych jako kompleksy rolniczej przydatności gleb nr 6 – kompleks żytni (żytnio – ziemniaczany) słaby, nr 7 kompleks żytnio łąbinowy, nr 9 kompleks zbożowo pastewny słaby,

c) dopuszcza się zalesienia gruntów leżących odłogiem, tj. gleb które utraciły walory agroekologiczne,

d) dopuszcza się zalesienia gruntów bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych, niezależnie od powierzchni przeznaczonej do zalesienia,

e) dopuszcza się zalesienia wszystkich gruntów w przypadku powierzchni przeznaczonej do zalesienia przekraczającej 3 ha;

f) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.

## § 8.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się system przestrzeni publicznych, stanowiących główny element kompozycji miasta i zaspokajających potrzeby mieszkańców - w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem oraz poprawy jakości ich życia a także sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych. System przestrzeni publicznych obejmuje:

1) dworzec kolejowy i obszar przy dworcu kolejowym, wraz z linią kolejową;

2) promenada miejska obejmująca ciąg przestrzeni o charakterze rekreacyjnym, będąca kontynuacją idei promenady de Juge założonej w 1818 roku biegnącej wzdłuż murów obronnych Starego Miasta wraz ze zboczem zamkowym; na terenie objętym planem promenada spacerowa projektowana jest jako kontynuacja założenia od ulicy Polnej, poprzez tereny w jednostce VII: 11/1.1.ZP, 11/1.2.WS, ulicą VII.10.KD.D, teren 10/1.3.ZP, ulicami VII.11.KD.D i VII.02.KD.D do terenu 03/1.8.ZP;

3) wewnątrz krajobrazowe Potoku Zdroje z korytarzem ekologicznym, widoczne z południowej obwodnicy miasta;

4) ul. 3 Maja biegnąca wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem.

2. Obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

1) w obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei, w szczególności obowiązuje wysoki standard estetyczny elewacji od strony przestrzeni publicznych, posadzek i nawierzchni, elementów małej architektury i tzw. mebla ulicznego;

2) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych dotyczących lokalizacji nowych budynków oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków a także wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic i na terenach o których mowa w ust. 1:

- a) realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych,
- b) sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, obejmującą sąsiednie budynki co najmniej po jednym z obu stron, zlokalizowane po tej samej stronie ulicy.

3. Na terenie objętym planem wyklucza się zagospodarowanie mogące naruszyć historyczne dominanty przestrzenne w Pasłęku, stanowiące o jego tożsamości, jakimi są wieże zabytkowych budynków, tj. Zamku, kościoła p. w. Św. Bartłomieja przy ul. B. Chrobrego, wieży ciśnień przy ul. Osińskiego.

4. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z ciągów widokowych i osi widokowych:

1) w ulicy 3-go Maja, sąsiadującej z obszarem objętym planem przebiega charakterystyczna dla miasta oś widokowa z zamknięciem kompozycyjnym, którym jest budynek dworca kolejowego z placem przed dworcem. W pierzei zabudowy wzdłuż ulicy 3-go Maja, na terenach VII.01.UU i VII.04.MW, wyklucza się zagospodarowanie naruszające chronione powiązania widokowe i kompozycyjne, a przede wszystkim mogące zasłonić obiekt stanowiący zamknięcie osi;

2) projektowana droga 0.14.KD.Z(G) stanowi ciąg widokowy na południową sylwetę miasta;

- a) wzdłuż drogi obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające niezakłócony widok z ciągu widokowego,
- b) zabudowa w jednostce VII winna uwzględniać ukształtowanie harmonijnej sylwetki miasta, wynikającej z kolorystyki zabudowy, form zabudowy i zasad kształtowania zieleni, określonych w ustaleniach szczegółowych planu;

3) linia kolejowa stanowi ciąg widokowy na zespoły zabudowy po obu jej stronach; zabudowa wzdłuż linii kolejowej winna uwzględniać ukształtowanie harmonijnej sylwetki miasta, wynikającej z kolorystyki zabudowy, form zabudowy i zasad kształtowania zieleni, określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

5. Zasady lokalizacji reklam:

1) zabrania się sytuowania reklam:

- a) na pomnikach i w miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich,
- b) na skwerach i w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron,
- c) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (fontannach, rzeźbach, latarniach),
- d) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżek i szlaków rowerowych,
- e) na terenach oznaczonych symbolem ZP, ZD, ZL,

- pozostałe ustalenia dotyczące lokalizacji reklam zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

2) umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

6. Zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych obowiązuje:

- a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,
- b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

7. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie;

2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych oraz ogrodów działkowych:

- a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
- b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
- c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i pełnych;

3) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

8. W zakresie kolorystyki zagospodarowania na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej obowiązują:

- a) dostosowanie form zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych, kąta nachylenia połaci dachowych i położenia głównej kalenicy dachu w stosunku do ulicy,
- b) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

## § 9.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na terenie objętym planem ochronie podlegają pomniki przyrody i drzewa o parametrach pomników przyrody:

- 1) pomnik przyrody: aleja przy ul. Dworcowej- od przejazdu kolejowego do trasy Gdańsk- Warszawa 141 szt. (dąb szypułkowy, jesion wyniosły, lipa drobnolistna ) podstawa: Rozp. Nr 14/93 Woj. Elbląskiego z 27.12.1993 r.;
- 2) proponowany pomnik przyrody: aleja wzdłuż szosy od skrzyżowania z drogą krajową nr 7 do wsi Krasin (Buk, dąb, lipa, jesion, klon);
- 3) dla drzew będących pomnikami przyrody lub o parametrach pomnika przyrody (projektowane pomniki przyrody) ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa, gdzie wyklucza się zmianę sposobu użytkowania terenu mogącą prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa lub znaczącego pogorszenia warunków siedliskowych; zakazy te nie dotyczą:
  - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
  - b) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
  - c) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku wyznacza się obszary tworzące podstawę ekologiczną miasta, w skład osnowy wchodzi:

- 1) korytarze ekologiczne:
  - a) korytarz ekologiczny Potoku Zdroje,
  - b) korytarz ekologiczny w dolinie rzeczki Brzezinki;
- 2) obszary aktywne przyrodniczo wyróżnione w planie na terenach zabudowy:
  - a) tereny powierzchni biologicznie czynnych,
  - b) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami,
  - c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak: tereny zieleni urządzonej, parki;
- 3) tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL, R/ZL, R, R/RM, ZD.

3. Wszystkie elementy systemu osnowy ekologicznej wymagają ochrony w sensie terytorialnym i jakościowym. W ich obrębie pożądane są działania pielęgnacyjne (podtrzymywanie aktualnego stanu), restytucyjne (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjne (wzbogacenie ekologiczne lub zmiana charakteru struktur przyrodniczych).

1) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;
- b) zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów i wzmocnienie osnowy ekologicznej przez zmniejszanie barier antropogenicznych, należy tworzyć ciągłe systemy terenów biologicznie czynnych pozbawione barier, którymi są przede wszystkim obiekty osadnicze i infrastruktururowe;
- c) ukształtowanie nowych połączeń ekologicznych przez wprowadzenie zalesień, zadrzewień; utrzymanie różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych (utrzymanie bogactwa przyrody w sensie bogactwa gatunków i określonych stosunków ilościowych między podstawowymi grupami tworzącymi strukturę troficzną ekosystemów oraz utrzymanie różnorodności warunków siedliskowych);
- d) utrzymanie ciągłości w czasie ekosystemów, ochrona przed zniszczeniem istniejących względnie zrównoważonych ekosystemów, zachowanie pozostałości ekosystemów naturalnych w celu zapewnienia warunków dla naturalnej sukcesji;
- e) zapewnienie adekwatności ekosystemów do warunków abiotycznych, zapewnienie możliwości rozwoju gatunków i biocenoz dopasowanych do warunków abiotycznego środowiska;



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- f) wzmocnienie struktury osnowy przez dolesienia, zadrzewienia głównie zboczy form dolinnych i najniższych terenów rolniczych, wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia i zakrzaczenia, co ma na celu kształtowanie korzystnych warunków do wypełniania funkcji hydrosanitacyjnej, ekologicznej i krajobrazowej;

- zasady powyższe realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów.

2) dla poszczególnych rodzajów terenów tworzących osnowę ekologiczną ustala się:

- na terenach oznaczonych w planie jako korytarze ekologiczne obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
- pozostałe tereny osnowy ekologicznej są obszarami przestrzeni chronionej przed nową zabudową, za wyjątkiem zmian w przeznaczeniu terenów dopuszczonych w planie,
- na obszarach wskazanych do zabudowy zasady zagospodarowania terenów pełniących funkcję osnowy ekologicznej określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż szos i ulic jako ważnego elementu krajobrazu kulturowego miasta, konieczne są niezbędne uzupełnienia z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego;
- wzdłuż nowo projektowanych ulic podstawowego układu drogowego miasta należy wprowadzać zadrzewienia, jako kontynuację dotychczasowego sposobu kształtowania przestrzeni publicznych miasta;
- rewaloryzacja historycznych założeń z zielenią wysoką, w tym tzw. promenady miejskiej, parków i cmentarzy;
- wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingów, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczonych dla miejsc postojowych;

### § 10.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem nie występują zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Ochronie podlegają zabytki w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) wykaz obiektów w ewidencji zabytków:

	<b>Obiekt</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Opis</b>	
1.	dom mieszkalny	ul. Boh. Westerplatte 34/36	murowany	lata 20-te XX w.
2.	budynek gospodarczy	ul. Boh. Westerplatte 34/36	murowany	około 1920 r.
3.	dom mieszkalny	ul. Boh. Westerplatte 38/40	murowany	lata 20-te XX w.
4.	budynek gospodarczy	ul. Boh. Westerplatte 40		około 1920 r.
5.	dom mieszkalny	ul. Boh. Westerplatte 42/44	murowany	lata 20-te XX w.
6.	dom mieszkalny	ul. Boh. Westerplatte 46	murowany	lata 20-te XX w.
7.	dom mieszkalny i gospod.	ul. Boh. Westerplatte 48	murowany	około 1880 r.
8.	dom mieszkalny	ul. Boh. Westerplatte 50	murowany	około 1880 r.
9.	budynek gospodarczy- obora	ul. Boh. Westerplatte 50	murowano/drewnia	około 1920 r.
10	budynek gospodarczy- obora	ul. Boh. Westerplatte 50	murowany	około 1900 r.

2) obiekty zabytkowe wg powyższego wykazu, podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania dotyczące zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów

technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie;

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

### § 11.

#### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na terenie objętym planem nie występują:

- a) tereny górnicze,
- b) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych,
- c) nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

### § 12.

#### **Scalanie i podział nieruchomości**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

### § 13.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Ustalenia dotyczące jakości środowiska:

1) dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się: zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

2) na terenie gminy podstawowym źródłem hałasu jest droga krajowa nr 7; w ramach prac projektowych dotyczących modernizacji DK nr 7 wykonane zostało opracowanie - Raport oddziaływania na środowisko, na podstawie którego ustala się, że nową zabudowę mieszkaniową można lokalizować w odległości co najmniej 280m od projektowanego nowego przebiegu drogi S-7;

3) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej MW – wielorodzinnej i MN – jednorodzinnej wyklucza się lokalizację działalności wywołujących ruch samochodów ciężarowych lub autobusów;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej:

- a) dopuszcza się lokalizację nowych wież telefonii komórkowej na terenach o przeznaczeniu w planie PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych, chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- b) na terenach z funkcją mieszkaniową, tj. MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej;

5) w sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

- a) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV, szerokość tej strefy wnosi 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów,
- b) dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, szerokość tej strefy wnosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów,

- w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) usytuowanie pomieszczeń na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

2. Przez miasto Pasłęk przebiega linia kolejowa:

- 1) linia kolejowa w granicach objętych planem stanowi teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ;
- 2) w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

4. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100 m.

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

6. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

#### § 14.

##### Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Układ dróg publicznych tworzą:

1) droga krajowa nr S7:

- a) w nowym przebiegu, oznaczona jako 0.01.KDS – droga klasy S szybkiego ruchu,
- b) w dotychczasowym przebiegu, oznaczona jako 0.15.KD.S(Z) - droga klasy S, docelowo klasy Z zbiorcza, po realizacji drogi S 7 w nowym przebiegu, obsługująca tereny Centrum Logistycznego Pasłęk Południe i Pasłęk Zachód;

2) drogi doprowadzające ruch do węzła Pasłęk Południe:

- a) południowa obwodnica miasta oznaczona na rysunku planu jako 0.14.KD.Z(G) łącząca węzeł Pasłęk Południe z dotychczasową trasą drogi wojewódzkiej nr 527, projektowana klasa drogi Z – droga zbiorcza jako kontynuacja klasy drogi nr 527, docelowo ze względu na powiązanie z węzłem klasa G – droga główna,
- b) od południa droga powiatowa nr 1181, oznaczona na rysunku planu w dotychczasowym przebiegu jako X.01.KD.L, w proponowanym przebiegu z obejściem od zachodu Nowej Wsi jako 0.25.KD.Z, tj. droga klasy Z – zbiorcza,
- c) z południowego zachodu droga wojewódzka nr 526, oznaczona na rysunku planu jako 0.26.KD.Z na odcinku do skrzyżowania z drogą krajową 0.15.KD.S(Z), na pozostałych odcinkach jako 0.09.KD.Z i VIII.01.KD.L:
  - po realizacji węzła Pasłęk Południe droga wojewódzka nr 526 prowadzić będzie do węzła Pasłęk Południe wykorzystując fragment dotychczasowej drogi DK nr 7,
  - ulica Dworcowa oznaczona jako 0.09.KD.Z i VIII.01.KD.L będzie elementem układu drogowego miasta;

3) drogi o znaczeniu ponadlokalnym obsługujące teren objęty planem:

- a) ul. Boh. Westerplatte oznaczona w planie jako 0.07.KD.Z,
- b) ulice otaczające, położone poza obszarem objętym planem tj.
  - ul. 3-go Maja oznaczona jako 0.20.KD.L,
  - ul. Polna oznaczona jako 0.21.KD.L;

4) pozostałe drogi wyróżnione w poszczególnych jednostkach:

- a) układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne w poszczególnych jednostkach,
- b) do układu publicznych dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

2. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz dojazdy oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

3. Przez obszar objęty planem przebiega linia kolejowa I-rzędna Olsztyn – Bogaczewo; linia kolejowa w granicach objętych planem stanowi teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu jako TZ.

4. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) dla fragmentu lokalnej trasy rowerowej prowadzącej turystyczny Szlak Czarny (wg koncepcji „Szlaki rowerowe w rejonie Kanału Elbląskiego”) ustala się przebieg wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 526, oznaczonej na rysunku planu na poszczególnych odcinkach jako 0.26.KD.Z, 0.09.KD.Z, VIII.01.KD.L;
- 2) dla fragmentu lokalnej trasy rowerowej ustala się przebieg wzdłuż dróg oznaczonych w planie jako 0.07.KD.Z – ul. Bohaterów Westerplatte, fragmentem drogi 0.14.KD.Z(G) przez węzeł Pasłek Południe do drogi X.01.KD.L biegnącej przez Nową Wieś;
- 3) dla fragmentu lokalnej trasy rowerowej ustala się przebieg wzdłuż dróg oznaczonych jako VII.04.KD.D, VII.10.KD.D, przecina drogę VII.05.KD.L i przez wydzielenie wewnętrzne 11/1.1.ZP znajdujące się w terenie elementarnym VII.11.ZD.

5. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej budynku do 150m<sup>2</sup> - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, dla budynku o powierzchni całkowitej budynku powyżej 150 m<sup>2</sup> - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde następne 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
  - c) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników / zatrudnionych,
  - e) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale i obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

## § 15.

### **Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- b) w wyznaczonych pasach technicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- d) na innych terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania, po uzyskaniu zgody władającego gruntem.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiego systemu wodociągowego miasta Pasłek oraz istniejących lokalnych ujęć wody;
- 2) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
- 3) główne elementy modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu wodociągowego:
  - a) teren opracowania zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wraz ze stacją uzdatniania wody znajdującego się przy ul. Sprzymierzonych poprzez przewody magistralne oraz sieć rozdzielczą do poszczególnych odbiorców, na terenie zakładu mleczarskiego zlokalizowane jest indywidualne ujęcie wody na potrzeby zakładu,
  - b) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z miejskiego systemu dystrybucji wody, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez właściwego gestora,
  - c) należy zapewnić na czas realizacji nowych inwestycji dostęp do wody w odpowiedniej ilości oraz pod odpowiednim ciśnieniem,

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- d) dopuszcza się eksploatację istniejących zakładowych ujęć wody oraz budowę nowych indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) na pobór wód powierzchniowych lub podziemnych w ilości przekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

### 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) wyklucza się zrzut ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, technicznych i innych zawierających substancje szkodliwe oraz szczególnie szkodliwe, bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) tereny w granicach administracyjnych miasta Pasłęka, położone są w granicach aglomeracji ściekowej Pasłęk;
- 3) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów położonych w granicach administracyjnych miasta Pasłęka i przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków bytowo – gospodarczych z tych terenów do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Pasłęku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2015 r., wynikającym z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 4) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej Pasłęk i przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków bytowo – gospodarczych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Pasłęku;
- 5) ścieki z terenów przemysłowych przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, należy podczyszczać na urządzeniach własnych inwestora - stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów a także gestora sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania i odprowadzenia ścieków na terenach przemysłowych, położonych poza granicami aglomeracji ściekowej Pasłęk, na warunkach wydanych przez właściwe jednostki samorządowe;
- 7) wyklucza się odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych lub/i przemysłowych do kanalizacji deszczowej;
- 8) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej:
  - a) tereny w granicach administracyjnych miasta Pasłęka, położone są w granicach aglomeracji ściekowej Pasłęk, ustanowionej przez właściwe organy administracji samorządowej,
  - b) teren opracowania jest wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej, ścieki z przepompowni zlokalizowanej przy ul. Bohaterów Westerplatte przepompowywane są do końcówki kanału grawitacyjnego w północnej części opracowania, skąd trafiają do sieci kanalizacji sanitarnej poza granicą obszaru objętego planem i dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - c) istniejąca zabudowa jest wyposażona w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej za wyjątkiem zabudowy na terenach oznaczonych jako R/RM zlokalizowanej we wschodniej i południowej części obszaru objętego planem,
  - d) projektuje się budowę kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym z włączeniem do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, miejsca włączenia należy ustalić z właściwym gestorem sieci kanalizacyjnej,
  - e) w miejscach położonych poza granicami aglomeracji ściekowej Pasłęk, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować systemy indywidualne lub inne rozwiązania zapewniające ochronę środowiska.

### 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne:
  - a) z powierzchni szczelnych terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej,
  - b) z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu,
  - c) oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych,- przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:
  - a) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
  - b) UU – tereny zabudowy usługowej,
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - d) KP – tereny parkingów,
  - e) dróg publicznych: KD.S – droga klasy S – szybkiego ruchu;
- 3) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

w punkcie 1) i 2), mogą być bezpośrednio wprowadzane do wód lub do ziemi;

4) dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;

5) główne elementy rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- a) w stanie istniejącym system odprowadzania wód opadowych kolektorami deszczowymi obejmuje: istniejącą zabudowę pomiędzy ulicami Polną i Bohaterów Westerplatte w północnej części opracowania, zabudowę wzdłuż ul. Bohaterów Westerplatte, gdzie ułożone są główne kolektory deszczowe kd400 i kd600 po obu stronach drogi odprowadzające wodę opadową i roztopową do Rowu Brzezinka poza granicą opracowania oraz odrębny układ kanalizacji deszczowej na terenie zakładu mleczarskiego, pozostała część odwadniana jest powierzchniowo bez podczyszczania z odprowadzeniem wód do istniejących rowów melioracyjnych lub bezpośrednio do Rowu Brzezinka,
- b) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów,
- c) rozbudowa istniejącego systemu odprowadzenia wód opadowych w postaci szczelnych kanałów tylko tam, gdzie jest to konieczne i wymagane obowiązującymi przepisami,
- d) wprowadzenie kanalizacji deszczowej na wszystkich obszarach gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych, celem jest zapewnienie odpowiedniej jakości ujmowanych wód podziemnych,
- e) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz pieszo - jezdnych poprzez spływ powierzchniowy na pobliskie tereny zielone - wszędzie tam gdzie jest to technicznie możliwe i nie zakłóci lokalnych warunków gruntowo – wodnych,
- f) budowa zbiorników retencyjnych w obrębie terenów zielonych oznaczonych w planie jako ZP oraz w pobliżu istniejących cieków na terenach oznaczonych jako WS z zapewnieniem dopływu wód opadowych w ilości nie przekraczających możliwości odbiornika co do przejęcia konkretnych obciążeń ilościowych,
- g) wyklucza się odprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje :

- a) rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej,
- b) na terenach przewidzianych pod zabudowę przebudowa napowietrznych linii kolidujących z zagospodarowaniem ustalonym w planie,

2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

3) budowę sieci SN i NN realizuje się :

- a) w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej,
- b) w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- c) po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania;

6. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł energii cieplnej.

7. Obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem. Regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie planu określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Pasłęku.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce VII**

#### **§ 16.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.01.UU o powierzchni 1,35 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych;

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym;
- 2) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe:
  - a) w budynkach zamieszkania zbiorowego zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - b) istniejące w zabudowie mieszkaniowej,
  - c) jako integralnie powiązane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) dopuszcza się składy magazyny i hurtownie;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KP przeznaczają się dla zespołu garaży,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.KX przeznaczają się dla dojazdu, urządzonego w pasie technicznym istniejącej infrastruktury,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.3.E przeznaczają się dla stacji transformatorowej,
  - d) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów usługowych.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) na działkach usytuowanych przy ulicy Polnej 0.21.KD.L dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, po jednym nośniku na działce.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/3.1 obowiązuje utrzymanie zagospodarowania w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
- 2) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np.: lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi 0.21.KD.L, oznaczonego na rysunku planu symbolem.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę,
  - b) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających dojazdu 01/1.2.KX i terenu 01/1.1.KP;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki: dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic: ul. 3-go Maja – 0.20.KD.L, ul. Polnej – 0.21.KD.L oraz ulicy VII.01.KD.D;
- 2) dla dojazdu 01/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny,
  - c) teren 01/1.2.KX pełni rolę pasa technicznego infrastruktury.

### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

### **9. Stawka procentowa:**

na terenie VII.01.UU ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu nie ma zastosowania.

## § 17.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.02.MW o powierzchni 1,88 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.MU przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) dopuszcza się rozbudowę budynku o funkcję mieszkaniową usytuowaną w kondygnacjach powyżej parteru, integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową,
  - b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.2.MU przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) wyklucza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ,
  - b) funkcja mieszkaniowa integralnie powiązana z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.3.UU przeznaczony jest dla funkcji usług z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właścicieli lub użytkowników budynku;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.4.UU przeznaczony jest dla funkcji usługowych;
- 5) dla zabudowy na pozostałym terenie ustala się:
  - a) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - c) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wielorodzinnej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo usługowej dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 6m od ulic otaczających teren VII.02.MW,
  - b) w terenach wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 02/1.3.UU i 02/1.4.UU: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.MU:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku i dach wielospadowy dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu, kalenica równoległa do drogi VII.02.KD.D;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.2.MU:
  - a) wysokość zabudowy do 9,5 m,
  - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 5) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.3.UU:
  - a) wysokość zabudowy do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddasza,
  - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 6) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.4.UU:
  - a) wysokość zabudowy do 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 19<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na pozostałym terenie: wyklucza się przebudowę zabudowy istniejącej, skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy;
- 8) lokalizacja zabudowy na granicy działki:



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

a) na terenie 02/1.1.MU dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,

b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

9) zasady podziału na działki:

a) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych na terenie 02/1.1.MU o minimalnej powierzchni 500 m<sup>2</sup>,

b) na pozostałym terenie wyklucza się wydzielanie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyklucza się lokalizację garaży naziemnych ;

2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa całego terenu z ulic otaczających teren VII.02.MU.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**9. Stawka procentowa:** na terenie VII.02.MW ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu nie ma zastosowania.

## § 18.

### Ustalenia szczególne dla terenu VII.03.MU o powierzchni 6,18 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

1) dla funkcji mieszkaniowych ustala się

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) dla funkcji usługowych ustala się:

a) na całym terenie wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym,

b) na działkach usytuowanych przy drogach publicznych 0.07.KD.Z, VII.04.KD.D i VII.02.KD.D dopuszcza się zabudowę usługową,

c) na pozostałych działkach dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowej;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.MU obejmuje istniejącą zabudowę zagrodową, docelowo zakłada się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniowo usługową;

4) tereny wydzielen wewnątrznych 03/1.2.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.3.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.4.KX przeznacza się dla dojazdu,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.5.WS zajmuje koryto istniejącego cieku,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.6.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,

e) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.7.KX przeznacza się dla ciągu pieszego urządzonego w pasie technicznym istniejącej infrastruktury.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic VII.02.KD.D, VII.04.KD.D, VII.11.KD.D i 03/1.3.KD.W na odcinkach oznaczonych na rysunku planu symbolem;

2) na terenach wydzielen wewnątrznych 03/3.1 i 03/3.2, pełniących funkcję korytarza ekologicznego wzdłuż cieku, obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;

3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie podlega zespół zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 03/1.1.MU, zakres ochrony obejmuje:

- 1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę bez naruszania historycznych cech, tj.: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie;
- 3) uzupełnienie zabudowy z zachowaniem typu zabudowy istniejącej.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z, tj. po granicy wydzielenia wewnętrznego 03/1.6.IT,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic VII.04.KD.D, VII.11.KD.D, VII.02.KD.D oraz 03/1.3.KD.W,
  - c) w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulicy VII.01.KD.D i dojazdów 03/1.4.KX i 03/1.7.KX,
  - d) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.MU jak na rysunku planu,
  - e) po granicy terenów wydzielen wewnętrznym 03/3.2, 03/3.2, 03/3.3;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.MU zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- 4) parametry zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego lub usługowego od 7,5m do 9,5m, dla garażu do 7m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może przekraczać 250m<sup>2</sup>,
  - c) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 34<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się kolor czerwony, ceglastoczerwony, ciemny brąz;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki:
    - na terenie wydzielen wewnętrznym 03/5.1 i 03/5.2 wynosi 600m<sup>2</sup>,
    - na pozostałym terenie wynosi 1000m<sup>2</sup>
  - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - c) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenie 03/1.3.KD.W;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/1.2.ZP wskazane jest utrzymanie istniejącego zbiornika wodnego.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazd na teren z ulicy 0.07.KD.Z, dostęp do drogi 0.07.KD.Z wyłącznie poprzez skrzyżowania z ulicami np. VII.04.KD.D L, oraz z dojazdem 03/1.4.KX,
  - b) obsługa terenu z ulic VII.02.KD.D, VII.04.KD.D i VII.11.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla ulicy 03/1.3.KD.W – droga wewnętrzna, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8 m,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy;
- 3) dla dojazdu 03/1.4.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny;

4) dla dojazdu 03/1.7.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m, jak na rysunku planu,
- b) urządzenie: jako ciąg pieszy,
- c) teren 03/1.7.KX pełni rolę pasa technicznego infrastruktury.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu; z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej poza terenem wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.MU.

**9. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;

2) dla pozostałej części terenu VII.03.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 19.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.04.MW o powierzchni 2,92 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

1) na całym terenie dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków,
- b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- c) lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;

2) tereny wydzielen wewnątrznych 04/1.1.MU, 04/1.2.MU i 04/1.3.MU przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowo usługowej:

- a) na terenach 04/1.1.MU i 04/1.2.MU funkcja mieszkaniowa w formie jednorodzinnej integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową,
- b) na terenie 04/1.3.MU funkcja mieszkaniowa w dowolnej formie;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.4.KX, przeznacza się dla dojazdu,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.5.KP przeznacza się dla zespołu garaży,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.6.KX przeznacza się dla ciągu pieszego urządzonego w pasie technicznym istniejącej infrastruktury,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.7.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
- e) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.8.KX przeznacza się dla dojazdu,
- f) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.9.KP przeznacza się dla zespołu garaży,
- g) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.10.KX przeznacza się dla ciągu pieszego,
- h) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.11.KP przeznacza się dla parkingu bez możliwości lokalizacji garaży,
- i) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.12.KP przeznacza się dla zespołu garaży,
- j) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.13.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych w granicach dojazdu 04/1.4.KX,
- 2) na terenie wydzielen wewnątrznych 04/3.1 i 04/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ochronie podlega zespół zabudowy przy ul. Bohaterów Westerplatte, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 04/1.1.MU i 04/1.2.MU;

2) zakres ochrony obejmuje:

- a) zasady usytuowania budynków na działce z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony ulic i dojazdów wyznaczonymi przez istniejącą zabudowę,
- b) historyczne cechy zabudowy, w obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmiennym kształcie.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z, tj. po granicy wydzielenia wewnętrznego 04/1.13.IT,
  - b) na pozostałym terenie z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowania i zabudowy na terenie wydzielen wewnątrznych 04/1.1.MU, 04/1.2.MU i 04/1.3.MU:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35%,
  - c) parametry zabudowy zabytkowej zgodnie z ustaleniami w ust. 4,
  - d) dla pozostałej zabudowy wyklucza się przebudowę skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy, dachy strome, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej;
- 3) parametry zagospodarowania i zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/6.1:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,21,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35%,
  - c) wysokość zabudowy do 18m, wyklucza się przebudowę istniejącej zabudowy skutkującą zwiększeniem jej wysokości,
  - d) dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej, nawiązująca do kolorystyki pokrycia dachów budynków istniejących;
- 4) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydzielen wewnątrznych 04/1.5.KP, 04/1.9.KP, 04/1.12.KP przeznaczonych dla parkingów z dopuszczeniem garaży:
  - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - b) dach o spadku do 30°,
  - c) kolorystyka elewacji: tynk jasny (np. biały), drzwi do garażu w kolorze ciemnym (np. ciemny brąz), pokrycie dachu w kolorze ciemnym (np. grafitowym),- w przypadku realizacji zabudowy w różnym czasie obowiązuje realizacja kolejnego boksu garażowego o parametrach identycznych jak w sąsiednim boksie;
- 5) parametry zagospodarowania i zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dachy dowolne;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;
- 7) zasady podziału na działki:
  - a) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w zespołach garaży dla poszczególnych boksów,
  - b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków.

## **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
  - a) na terenach przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowo usługowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych dla sezonowych usług handlu i gastronomii, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
  - b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
    - obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
    - garaży indywidualnych na działkach będących we władaniu osób fizycznych.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) z ulicy 0.07.KD.Z jak w stanie istniejącym,
  - b) obsługa terenu bez ograniczeń z ulicy 3-go Maja nr 0.20.KD.L, ulicy VII.01.KD.D oraz ulic i dojazdów na terenie VII.04.MW ustalonych w planie;
- 2) dla ulicy 04/1.7.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikami po obu stronach jezdni,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,

- e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 3) dla dojazdu 04/1.4.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
  - b) urządzenie: jezdnia z miejscami do parkowania;
- 4) dla dojazdu 04/1.6.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny,
  - c) teren 04/1.6.KX pełni rolę pasa technicznego infrastruktury.
- 5) dla dojazdów 03/1.7.KX, 03/1.8.KX, 03/1.10.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - c) tereny 03/1.7.KX, 03/1.8.KX, 03/1.10.KX pełnią rolę pasa technicznego infrastruktury.

#### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) na terenie wydzielań wewnętrznych 04/1.5.KP i 04/1.12.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu tj. garaże w tymczasowych obiektach budowlanych (kontenery i.t.p);
  - 2) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa:** na terenie VII.04.MW ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu nie ma zastosowania.

### **§ 20.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.05.PU o powierzchni 23,33 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1. rezerwuje się dla bazy transportu publicznego;
- 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych z wyjątkiem usług związanych z utrzymaniem porządku publicznego i ochroną przeciwpożarową;
- 3) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.KD.D przeznacza się dla gminnej drogi publicznej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.3.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.4.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
  - d) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam po jednym nośniku na działce;
- 2) dla reklam wolnostojących:
  - a) wysokość nośnika do 8m,
  - b) usytuowanie: od ulicy 0.07.KD.Z w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających, na pozostałym terenie z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np.: lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg 0.14.KD.Z(G) i 0.15.KD.Z(G), 0.07.KD.Z na odcinkach oznaczonych na rysunku planu;

##### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

##### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających dróg 0.15.KD.S(Z) i 0.14.KD.Z(G),
  - b) w odległości minimum 8m od jezdni w ulicy 0.07.KD.Z, wyznaczona przez istniejącą zabudowę,
  - c) w odległości minimum 10m od terenu kolejowego,
  - d) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg VII.12.KD.D, 05/1.2.KD.D i 05/1.3.KD.W;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 12 m, nie dotyczy budowli,
- b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki: parametry działek dowolne.

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren VII.05.PU sąsiaduje z linią kolejową, w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wyklucza się wjazd na teren z dróg 0.15.KD.S(Z) i 0.14.KD.Z(G), za wyjątkiem istniejącej stacji benzynowej,
- b) z drogi 07.KD.Z w południowej części terenu VII.05.PU poprzez skrzyżowanie z ulicą 05/1.3.KD.W, w północnej części poprzez skrzyżowanie z drogą 05/1.2.KD.D, w środkowej części poprzez istniejące zjazdy;

2) dla ulicy 05/1.2.KD.D ustala się:

- a) ulica klasy D – dojazdowa,
- b) szerokość 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikami po obu stronach jezdni,
- d) dostępność: bez ograniczeń,
- e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

3) dla ulicy 05/1.3.KD.W – droga wewnętrzna, ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min 12 m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m,
- b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:**

1) na terenie VII.05.PU ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, przeznaczonych na cele publiczne lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu nie ma zastosowania;

2) dla pozostałej części terenu VII.05.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 21.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.06.MU o powierzchni 3,94 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

1) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:

- a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) dla funkcji usługowych ustala się:

- a) na całym terenie wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym,
- b) na działkach usytuowanych przy drogach publicznych 0.07.KD.Z, VII.05.KD.L i VII.04.KD.D dopuszcza się zabudowę usługową,
- c) na pozostałych działkach dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowej;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.MU obejmuje istniejącą zabudowę zagrodową, docelowo zakłada się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniowo usługową;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) tereny wydzielen w wewnętrznych 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.4.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

2) na działkach usytuowanych wzdłuż ulicy VII.05.KD.L dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic 0.07.KD.Z, VII.05.KD.L i VII.04.KD.D, oznaczonych na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie podlega zespół zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 06/1.1.MU, zakres ochrony obejmuje:

- 1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę bez naruszania historycznych cech, tj.: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie;
- 3) uzupełnienie zabudowy z zachowaniem typu zabudowy istniejącej.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z, tj. po granicy wydzielenia wewnętrznego 06/1.4.IT,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VII.06.MU,
  - c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W,
  - d) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.MU jak na rysunku planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.MU zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- 4) parametry zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego lub usługowego od 7,5m do 9,5m, dla garażu do 7m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może przekraczać 250m<sup>2</sup>,
  - c) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 34<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się kolor czerwony, ceglastoczerwony, ciemny brąz;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 1000m<sup>2</sup>,
  - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - c) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenach 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazd na teren z ulicy 0.07.KD.Z dostęp do drogi 0.07.KD.Z wyłącznie poprzez skrzyżowania z ulicami np. VII.06.KD.L lub VII.04.KD.D,
  - b) obsługa terenu z ulic VII.05.KD.L, VII.06.KD.L i VII.04.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla ulic 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W – droga wewnętrzna, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu; z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej poza terenem wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.MU.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub przeznaczonych na cele publiczne, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu VII.06.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 22.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.07.PU o powierzchni 1,39 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością gospodarczą w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub lokalu w budynku o innej funkcji;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
  - b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam po jednym nośniku na działce; dla reklam wolnostojących:

- 1) wysokość nośnika do 8m;
- 2) usytuowanie z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic VII.05.KD.L, VII.06.KD.L i 06/1.2.KD.W, oznaczonych na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z, tj. po granicy wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.IT,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VII.07.PU;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna wielkość działki 0,4 ha,
  - b) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek innych niż ustalone w planie;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazd na teren z ulicy 0.07.KD.Z, dostęp do drogi 0.07.KD.Z wyłącznie poprzez skrzyżowania z ulicami np. VII.06.KD.L lub VII.07.KD.L,
  - b) obsługa terenu z ulic VII.05.KD.L i VII.06.KD.L bez ograniczeń;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.



**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:** dla całego terenu VII.07.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### § 23.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.08.PU o powierzchni 3,70 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielienia wewnętrznego 08/1.1.IT przeznaczony dla pasa technicznego infrastruktury,
  - b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam po jednym nośniku na działce;
- 2) dla reklam wolnostojących:
  - a) wysokość nośnika do 8m,
  - b) usytuowanie z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic VII.05.KD.L i VII.06.KD.L oznaczonych na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z, tj. po granicy wydzielienia wewnętrznego 08/1.1.IT,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VII.08.PU;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna wielkość działki 0,9 ha,
  - b) wyklucza się wydzielanie dojazdów do działek;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wyklucza się wjazd na teren z ulicy 0.07.KD.Z, dostęp do drogi 0.07.KD.Z wyłącznie poprzez skrzyżowanie z ulicami VII.06.KD.L i VII.07.KD.L;
- 2) obsługa terenu z ulic VII.05.KD.L, VII.06.KD.L i VII.07.KD.L bez ograniczeń.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:** dla całego terenu VII.08.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### § 24.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.09.PU o powierzchni 11,13 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy a także lokali o funkcji mieszkaniowej; funkcje mieszkaniowe dopuszcza się wyłącznie na terenach wydziałach wewnętrznych 09/1.1.MU i 09/1.2.MU, bez prawa rozbudowy z przeznaczeniem dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych oraz usług turystycznych;
- 3) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 09/1.3.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej,
  - b) tereny wydziałach wewnętrznych 09/1.4.KX i 09/1.5.KX zajmują istniejące dojazdy,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.6.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
  - d) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam po jednym nośniku na działce;
- 2) dla reklam wolnostojących ustala się:
  - a) wysokość nośnika do 8m,
  - b) usytuowanie z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z, tj. po granicy wydzielenia wewnętrznego 09/1.6.IT,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VII.09.PU,
  - c) w odległości minimum 6m od ulic i dojazdów na terenie VII.09.PU, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki: dowolne, wyklucza się wydzielanie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazd na teren z ulicy 0.07.KD.Z dostęp do drogi 0.07.KD.Z wyłącznie poprzez skrzyżowanie z ulicą VII.07.KD.L,
  - b) obsługa terenu z ulic VII.07.KD.L, VII.08.KD.L bez ograniczeń;
- 2) dla ulicy 09/1.3.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikami po obu stronach,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;
- 3) dla dojazdów 09/1.4.KX i 09/1.5.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dowolne, wg potrzeb użytkowników.

### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

### **9. Stawka procentowa:** teren VII.09.PU pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej, o

której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

## § 25.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.10.MU o powierzchni 2,38 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.PU, teren przeznaczony jest dla funkcji przemysłowych i usługowych:
  - a) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych,
  - b) wyklucza się usługi publiczne związane z oświatą, wychowaniem, ochroną zdrowia oraz usługi turystyczne,
  - c) dopuszcza się bazy, składy, magazyny i hurtownie,
  - d) wyklucza się lokalizację działalności związanych z ze zbiorą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - e) wyklucza się działalności przekraczające standardy jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej poza granicami wydzielenia 10/1.1.PU,
  - f) dopuszcza się lokalizację zespołów garaży;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.2.MW funkcje mieszkaniowe dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcje usługowe dopuszcza się w formie lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.3.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.4.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.6.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.7.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury projektowanej wzdłuż drogi 0.21.KD.L,
  - e) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.8.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
  - f) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 10/1.9.KP przeznacza się dla parkingu, przy czym należy zachować możliwość istniejącego dojścia do budynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) na terenie 10/1.1.PU dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, jeden nośnik na działce;
- 2) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic VII.11.KD.D i VII.03.KD.D na odcinkach oznaczonych na rysunku planu symbolem;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.PU, wzdłuż zachodniej granicy terenu, na obszarze o szerokości 15 m, oznaczonym odpowiednim obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami, pełniącej funkcję pasa zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) wzdłuż ulicy 0.21.KD.L po granicy wydzielenia wewnętrznego 10/1.7.IT,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic VII.11.KD.D i VII.3.KD.D oraz 10/1.4.KD.W,
  - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.PU zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w odległości minimum 6 m od granicy z terenem VII.11.ZD;
- 2) dla zespołów garaży, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. f ustala się parametry zagospodarowania i zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,5 m,
  - b) dach jednospadowy o spadku do 19-30<sup>o</sup>,
  - c) obowiązuje jednakowa kolorystyka elewacji dla całego zespołu garaży;
- 3) parametry zagospodarowania i zabudowy na terenie 10/1.1.PU:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,7,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - d) kształt dachu: dowolny;

- 4) parametry zagospodarowania i zabudowy na terenie 10/1.2.MW:
- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
  - wysokość zabudowy:  
- od 7 m do 11,5 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,  
- nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddasza,
  - kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
- na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.2.MW minimalna wielkość działki wynosi 4000m<sup>2</sup>, inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - wydzielenie wewnętrzne 10/1.1.PU stanowi jeden teren inwestycyjny bez możliwości wydzielenia działek budowlanych, z wyjątkiem sytuacji realizacji zespołu garaży,
  - wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, z wyjątkiem zespołu garaży, o których mowa w ust.1 pkt.1 lit.f.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14 m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów;
- na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.3.ZP wskazane jest urządzenie zbiornika wodnego.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa całego terenu z ulic otaczających teren VII.10.MU;
- zapewnienie miejsc parkingowych:
  - na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 10/1.2.MW: nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,
  - dla pozostałego fragmentu terenu obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- dla ulicy 10/1.4.KD.W – droga wewnętrzna, ustala się:
  - szerokość w liniach rozgraniczających min 8 m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m,
  - urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- dla pozostałej części terenu VII.10.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 26.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.11.ZD o powierzchni 19,00 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny ogrodów działkowych;

- teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej z ciągiem pieszym i trasą rowerową łączącym ulicę Polną z ulicą VII.10.KD.D, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;
- ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.2.WS zajmuje koryto istniejącego cieku z rezerwą terenu na zbiornik retencyjny,
  - teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.3.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury projektowanej

wzdłuż drogi 0.21.KD.L.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) kolorystyka zabudowy i zagospodarowania dostosowana do naturalnych barw środowiska przyrodniczego, ograniczona do tonacji zieleni, brązów i szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.ZP ukształtowanie i utrzymanie promenady spacerowej z aleją drzew liściastych (dwa szpalery po obu stronach chodnika), aleja prowadzi do terenów rekreacyjnych w jednostce V tj, terenu V.32.ZP,
- 2) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy VII.10.KD.D;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.21.KD.L,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic otaczających teren VII.11.ZD,
  - c) w odległości minimum 6m od granic wydziałów wewnętrznych 11/1.1.ZP i 11/1.2.WS oraz od pozostałych granic terenu VII.11.ZD;
- 2) parametry zagospodarowania terenu: ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach ogrodniczych w wysokości 25m<sup>2</sup>, ustalenie dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: zabudowa parterowa do 5m a przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
  - b) dach płaski lub stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°;
- 4) zasady podziału na działki: wyklucza się podział działek;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie niepowiązanych trwale z gruntem;
- 2) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na okres do 120 dni.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic 0.21.KD.D, VII.07.KD.L i VII.09.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie VII.16.ZD w ilości 1 miejsce na każde 300m<sup>2</sup> terenu zajętego przez ogrody działkowe; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulicy VII.09.KD.D na odcinku przylegającym do terenu VII.11.ZD.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:** na terenie VII.11.ZD dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub przeznaczonych na cele publiczne lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 27.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.12.MU o powierzchni 4,28 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji, wyklucza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - b) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) funkcje usługowe dopuszcza się w formie odrębnych budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się usługi publiczne związane z oświatą i wychowaniem,
  - b) wyklucza się usługi turystyczne,
  - c) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiorczą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - d) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania

elektromagnetycznego;

3) dopuszcza się składy, magazyny i hurtownie;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.KX przeznaczony jest dla ciągu pieszego,

b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 12/1.2.KD.W przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, jeden nośnik na działkę;

3) wyklucza się lokalizację reklam mogących zakłócić warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie np. emitujących światło pulsujące lub dźwięk.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy VII.05.KD.L i VII.10.KD.D oznaczonych na rysunku planu symbolem;

2) na terenie wydzielenia 12/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami, pełniąccej funkcję pasa zieleni o charakterze izolacyjnym.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako VII.07.KD.L, VII.10.KD.D, 12/1.2.KD.W,

b) po granicy terenu wydzielenia wewnętrznego 12/3.1,

c) w odległości 10m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego 12/1.1.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5 ,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,

b) kształt dachu: dowolny;

4) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki 3500m<sup>2</sup>,

b) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa całego terenu z ulic VII.05.KD.L i VII.10.KD.D;

2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 12/1.2.KD.W ustala się:

a) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających,

b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

2) dla pozostałej części terenu VII.12.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 28.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.13.PU o powierzchni 6,83 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam po jednym nośniku na działce;
- 2) dla reklam wolnostojących:
  - a) wysokość nośnika do 8m,
  - b) usytuowanie z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic VII.05.KD.L i VII.07.KD.L oznaczonych na rysunku planu symbolem;
- 2) na terenie wydzielenia 13/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami, pełniącej funkcję pasa zieleni o charakterze izolacyjnym.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic VII.07.KD.L i VII.05.KD.L,
    - b) po granicy terenu wydzielenia wewnętrznego 13/3.1;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
    - b) kształt dachu dowolny;
  - 4) zasady podziału na działki:
    - a) minimalna wielkość działki 1,0 ha; wskazane scalenie istniejących działek o mniejszej powierzchni,
    - b) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, do czasu jej przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa całego terenu z ulic VII.07.KD.L i VII.05.KD.L.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.
- 9. Stawka procentowa:** dla całego terenu VII.13.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 29.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.14.PU o powierzchni 11,92 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 14/1.1.WS zajmuje koryto Potoku Zdroje,
  - b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.2.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam po jednym nośniku na działce; dla reklam wolnostojących ustala się:

- 1) wysokość nośnika do 8m;

2) usytuowanie z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

1) na terenach wydziałów wewnętrznych 14/3.1 i 14/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami w korytarzu ekologicznym Potoku Zdroje,

2) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi 0.14.KD.Z(G), ulic VII.07.KD.L i VII.08.KD.L oznaczonych na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi 0.14.KD.Z(G), wyklucza się rozbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,

b) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z,

c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VII.14.PU;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,

b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki 1,5 ha; wskazane scalenie istniejących działek,

b) wyklucza się wydzielanie nowych dojazdów do działek;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, do czasu jej przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do drogi 0.14.KD.Z(G) wyłącznie poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi w planie drogami;

2) wyklucza się wjazd na teren z ulicy 0.07.KD.Z;

3) obsługa całego terenu z ulic VII.07.KD.L i VII.08.KD.L.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

1) teren wydzielenia wewnętrznego 14/9.1 pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;

2) dla pozostałej części terenu VII.14.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 30.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.15.KP o powierzchni 1,67 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny parkingów;

1) cały teren przeznaczony jest dla lokalizacji zespołów garaży dla samochodów osobowych;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury projektowanej wzdłuż drogi 0.21.KD.L.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy VII.09.KD.D oraz wzdłuż granic terenów elementarnych VII.16.ZD i VII.17.R/RM, oznaczonych na rysunku planu symbolem;

2) na terenach przeznaczonych dla parkingów obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach ogólnych.



**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.21.KD.L,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VII.09.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu: dowolne;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - b) dach jednospadowy o spadku do 30<sup>0</sup>,
  - c) kolorystyka elewacji: tynk biały, drzwi do garażu w kolorze ciemny brąz, pokrycie dachu w kolorze grafitowym,- w przypadku realizacji zabudowy w różnym czasie obowiązuje realizacja kolejnego boksów garażowego o parametrach identycznych jak w sąsiednim boksie;
- 4) zasady podziału na działki: dopuszcza się podział działki dla poszczególnych boksów garażowych;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie nie powiązanych trwale z gruntem;
- 2) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na okres do 120 dni.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy VII.09.KD.D;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m,
  - b) urządzenie : dostosowane do potrzeb użytkowników garaży;

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu tj. garaże w tymczasowych obiektach budowlanych (kontenery i.t.p).

**9. Stawka procentowa:** na terenie VII.15.KP dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## § 31.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.16.ZD o powierzchni 11,15 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny ogrodów działkowych;

ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 16/1.1.WS zajmuje koryto Potoku Zdroje.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) kolorystyka zabudowy i zagospodarowania dostosowana do naturalnych barw środowiska przyrodniczego, ograniczona do tonacji zieleni, brązów i szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w południowej części terenu przepływa Potok Zdroje, część terenu oznaczona na rysunku planu odpowiednim symbolem położona jest w korytarzu ekologicznym wynikającym z przebiegu tego cieku.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) parametry zagospodarowania terenu: ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach ogrodniczych w wysokości 25m<sup>2</sup>, ustalenie dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce;
- 2) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: zabudowa parterowa do 5m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
  - b) dach płaski lub stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>;
- 3) zasady podziału na działki: wyklucza się podział działek;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie nie powiązanych trwale z gruntem;

2) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na okres do 120 dni.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) obsługa komunikacyjna z ulic VII.09.KD.D i VII.07.KD.L;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie VII.16.ZD w ilości 1 miejsce na każde 300m<sup>2</sup> terenu zajętego przez ogrody działkowe; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulicy VI.09.KD.D na odcinku przylegającym do terenu VII.16.ZD.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu VII.16.ZD nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 32.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.17.R/RM o powierzchni 23,74 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze z zabudową zagrodową;

1) dopuszcza się zalesienia użytków rolnych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych,

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć związanych z retencją wody, np. stawy, zbiorniki wodne;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.1.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.2.WS zajmuje koryto Potoku Zdroje,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.3.WS zajmuje koryto Potoku Rzędy,

d) tereny wydzielenia wewnętrznego 17/1.4.IT przeznacza się dla pasów technicznych infrastruktury, wynikających z przebiegu istniejącej infrastruktury,

e) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.5.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury projektowanej wzdłuż drogi 0.21.KD.L.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w południowej części terenu przepływają Potok Zdroje i Potok Rzędy, część terenu oznaczona na rysunku planu odpowiednim symbolem położona jest w korytarzu ekologicznym wynikającym z przebiegu tych cieków.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie podlega zespół zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 17/4.1, zakres ochrony obejmuje:

1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;

2) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę bez naruszania historycznych cech, tj.: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie;

3) uzupełnienie zabudowy z zachowaniem typu zabudowy istniejącej.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi 0.21.KD.L,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 17/1.1.KD.W,

c) w odległości minimum 20m od granicy z terenem VII.16.ZD i minimum 30m od granicy z terenem VII.15.KP,

d) po granicy wydzielenia wewnętrznego 17/6.1,

e) dla zespołu zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/4.1 ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) parametry zagospodarowania terenu na terenie z dopuszczoną zabudową zagrodową:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/4.1 zgodnie z ustaleniami w ust. 4;

4) parametry zabudowy zagrodowej;

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- a) wysokość zabudowy: do 10m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp., ustalenie nie dotyczy wysokości budowli niezbędnych do produkcji rolnej,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 29° do 41°, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
- 5) zasady podziału na działki: dla zabudowy zagrodowej wyklucza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3500m<sup>2</sup>;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki w przypadku gdy na działce sąsiedniej taka zabudowa jest już zlokalizowana, w pozostałych przypadkach wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rolniczego użytkowania terenu;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenie 17/1.1.KD.W.

### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się zjazdy do drogi 0.14.KD.Z(G),
  - b) obsługa całego terenu z drogi 0.21.KD.L i 17/1.1.KD.W;
- 2) wyklucza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych poza ustalonymi w planie;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 4) dla drogi 17/1.1.KD.W – droga wewnętrzna, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8 m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m,
  - b) urządzenie: drogi o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb użytkowników drogi.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:** teren VII.17.R/RM pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## § 33.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.18.ZL o powierzchni 1,57 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** lasy;  
cały teren przeznaczony jest do zalesienia.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, który dotyczy obiektów kubaturowych.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy 0.15.KD.S(Z)).
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa:**  
teren VII.18.ZL pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## § 34.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VII.19.MN o powierzchni 1,67 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.IT przeznaczony jest dla korytarza infrastruktury technicznej.

- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 17/1.1.KD.W położonej w terenie elementarnym VII.16.R/RM,
    - b) na granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 19/1.1.IT;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może przekraczać 250m<sup>2</sup>,
    - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7 m do 9 m, dla garażu do 7m, w budynkach usytuowanych w narożnikach skrzyżowań ulic i dojazdów dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np.: wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 29<sup>o</sup> do 41<sup>o</sup>, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) minimalna wielkość działki wynosi 1000m<sup>2</sup>,
    - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
    - c) wyklucza się wydzielanie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:** wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa całego terenu z drogi 17/1.1.KD.W położonej w terenie elementarnym VII.17.R/RM.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, w tym zabudowy zagrodowej, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce VIII**

#### **§ 34.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.01.MU o powierzchni 3,96 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie integralnie powiązanej z prowadzoną działalnością gospodarczą, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym;
  - 3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
    - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
    - b) dopuszcza się składy magazyny i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
  - 4) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
  - 5) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.ZP przeznaczona jest dla zieleni urządzonej, wskazana lokalizacja zbiornika wodnego o funkcjach retencyjnych i związanych z oczyszczaniem wód deszczowych i roztopowych;
  - 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.KP przeznacza się dla parkingu, bez możliwości lokalizacji garaży,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.3.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.4.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
- d) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania linii kolejowej, lub stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 01/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami, zieleń pełni funkcje izolacyjne od linii kolejowej,
- b) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np.: lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy VIII.02.KD.L, oznaczonego na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi VIII.01.KD.L,
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VIII.02.KD.L,
- c) w odległości minimum 10 m od terenu wydzielenia wewnętrznego 01/3.1 i od terenu 01/1.1.ZP,
- d) w odległości minimum 4m od terenu 01/1.2.KP;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5 ,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
- b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 3000m<sup>2</sup>;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

2) teren VIII.01.MU sąsiaduje z linią kolejową, w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wyklucza się obsługę z ulicy VIII.01.KD.L,
- b) dostęp do ulic VIII.02.KD.L i VIII.03.KD.L bez ograniczeń;

2) wyklucza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) w uzasadnionym przypadku zieleń na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/3.1 może być przeznaczona na cele poszerzenia terenów linii kolejowej w przypadku jej modernizacji i rozbudowy, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych wzdłuż korytarza ekologicznego związanego z przebiegiem cieku odwadniającego tereny zabudowane przy ul. Boh. Westerplatte;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/8.1, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem, dopuszcza się istniejące zagospodarowanie, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;

2) dla pozostałej części terenu VIII.01.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 35.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.02.MU o powierzchni 4.65 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) tereny wydzielen wewnątrznych 02/1.1.MW i 02/1.2.MW przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się funkcje usługowe wyłącznie w parterach budynków;
- 2) na pozostałym terenie funkcje mieszkaniowe dopuszcza się jako integralnie powiązane z działalnością gospodarczą, w formie lokali w budynkach o innej funkcji lub w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym;
- 4) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiorą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - b) dopuszcza się składowiska magazyny i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym na działkach usytuowanych przy drogach wyróżnionych w planie o normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających przewidzianej dla drogi publicznej;
- 5) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.3.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.4.KP przeznaczony jest dla parkingu bez możliwości lokalizacji garaży,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.5.KP przeznaczony jest dla parkingu, z dopuszczeniem lokalizacji garaży,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.6.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
  - e) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.7.C przeznacza się dla obiektów związanych z zaopatrzeniem w ciepło,
  - f) tereny wydzielen wewnątrznych 02/1.8.IT i 02/1.9.IT przeznacza się dla pasów technicznych infrastruktury.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/3.1 obowiązuje zagospodarowania w formie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami, wskazane urządzenie ogrodów dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających ulicy VIII.01.KD.L,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic VIII.02.KD.L i VIII.04.KD.L,
  - c) w odległości minimum 4 m od terenów wydzielen wewnątrznych 02/1.4.KP, 02/1.5.KP, 02/3.1 i 02/3.2,
  - d) wzdłuż dojazdu 02/1.3.KX zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5 ,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielen wewnątrznych 02/1.1.MW i 02/1.2.MW:
  - a) wysokość zabudowy: wyklucza się rozbudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy,
  - b) kształt dachu: jak w stanie istniejącym;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.5.KP przeznaczonego dla parkingu z dopuszczeniem garaży:
  - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - b) dach jednospadowy o spadku do 30<sup>o</sup>,
  - c) kolorystyka elewacji: tynk biały, drzwi do garażu w kolorze ciemny brąz, pokrycie dachu w kolorze grafitowym,- w przypadku realizacji zabudowy w różnym czasie obowiązuje realizacja kolejnego boksu garażowego o parametrach identycznych jak w sąsiednim boksie;
- 5) parametry zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki:

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- a) na terenach przeznaczonych dla garaży dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
- b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

### 8) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość działki :
  - na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/5.1 wynosi 1200m<sup>2</sup>,
  - na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/5.2 wynosi 900m<sup>2</sup>,
  - na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/5.3 wynosi 1200m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków na działkach wydzielonych po obrysie budynku, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

### 7. Obsługa komunikacyjna:

#### 1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) z ulicy VIII.01.KD.L tylko dla działek, które nie mają dostępu do ulic VIII.02.KD.L, VIII.03.KD.L i VIII.04.KD.L lub dojazdu 02/1.3.KX,
- b) z ulic VIII.02.KD.L, VIII.03.KD.L i VIII.04.KD.L bez ograniczeń;

#### 2) dla dojazdu 02/1.3.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- c) dostępność: bez ograniczeń,

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5, a dla zabudowy na terenie wydzielen wewnętrznego 02/1.1.MW i 02/1.2.MW jak w stanie istniejącym.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

### 9. Stawka procentowa:

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu VIII.02.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 36.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.03.R/ZL o powierzchni 0,89 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze, lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, obiekty małej architektury;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.2.WS zajmuje koryto rzeki Brzezinki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) po granicy terenu przepływa rzeka Brzezinka, cały teren położony jest w korytarzu ekologicznym rzeki Brzezinki;
- 2) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i grup krzewów;
- 3) ze względu na urozmaiconą rzeźbę terenu wskazane jest zalesienie użytków rolnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, który dotyczy obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rekreacyjnego wykorzystania terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1);

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy 0.09.KD.Z.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:** teren VIII.03.R/ZL pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

### § 37.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.04.PU o powierzchni 11,05 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;

2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.UU przeznacza się dla zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową, wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych,

b) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy wyłącznie w formie zabudowy usługowej;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.2.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,

b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 04/3.1, tj. w korytarzu ekologicznym rzeki Brzezinki obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi 0.09.KD.Z,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VIII.04.KD.L,

c) po granicy terenu wydzielenia wewnętrznego 04/3.1;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.UU:

a) wysokość zabudowy: do 12 m,

b) kształt dachu dowolny;

4) parametry zabudowy na pozostałym terenie:

a) wysokość zabudowy: do 17 m, nie dotyczy budowli,

b) kształt dachu dowolny;

5) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.UU 3000m<sup>2</sup>, na pozostałym terenie 2,5 ha;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

2) przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wyklucza się obsługę z ulicy 0.15.KD.S(Z),

b) dostęp do ulicy VIII.04.KD.L bez ograniczeń;

2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:



- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
  - b) w przypadku drogi nie przelotowej plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa:** teren VIII.04.PU pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

### § 38.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.05.PU o powierzchni 21,73 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
  - 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania linii kolejowej, lub stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 05/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami, zieleń pełni funkcje izolacyjne od linii kolejowej;
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi 0.15.KD.S(Z),
    - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic VIII.03.KD.L i VIII.04.KD.L,
    - c) w odległości minimum 10m od granicy terenu wydzielania wewnętrznego 05/3.1;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: do 17 m, nie dotyczy budowli,
    - b) kształt dachu dowolny;
  - 4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 2,5 ha;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów;
  - 2) teren VIII.05.PU sąsiaduje z linią kolejową, w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wyklucza się obsługę z ulicy 0.15.KD.S(Z),
    - b) dostęp do ulicy VIII.04.KD.L bez ograniczeń;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
    - b) w przypadku drogi nie przelotowej plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**
- 1) w uzasadnionym przypadku zieleń na terenie wydzielania wewnętrznego 05/3.1 może być przeznaczona na cele poszerzenia terenów linii kolejowej w przypadku jej modernizacji i rozbudowy;
  - 2) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa:**

teren VIII.05.PU pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

### § 39.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.06.R/ZL o powierzchni 0,44 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy;  
cały teren przeznaczony jest do zalesienia, w sąsiedztwie linii kolejowej należy przewidzieć możliwość rozbudowy linii kolejowej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, który dotyczy obiektów kubaturowych;
7. **Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy 0.15.KD.S(Z)).
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.
9. **Stawka procentowa:** teren VIII.06.ZL pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

### § 40.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.07.PU o powierzchni 27,39 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
  - 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z przetwarzaniem odpadów;
  - 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
  - 3) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
  - 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.MU:
    - a) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową, wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych,
    - b) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o funkcjach zgodnych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.2.WS zajmuje koryto rzeki Brzezinki,
    - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.3.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury,
    - c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.4.KD.D przeznaczony jest dla drogi dojazdowej,
    - d) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania linii kolejowej lub stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:
  - 1) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 07/3.1, tj. w korytarzu ekologicznym rzeki Brzezinki obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
  - 2) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np.: lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy VIII.05.KD.L, oznaczonego na rysunku planu symbolem.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 40m od linii rozgraniczających drogi 0.01.KD.S,
    - b) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi 0.26.KD.Z,
    - c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VIII.05.KD.L,
    - d) w odległości minimum 10m od granicy terenu wydzielenia wewnętrznego 07/3.1;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 17 m, nie dotyczy budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/5.1 minimalna wielkość działki wynosi 2000m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałym terenie minimalna wielkość działki 2,0 ha;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

#### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi 0.01.KD.S wyłącznie poprzez węzły,
  - b) wyklucza się nowe zjazdy do drogi 0.26.KD.Z, obsługa całego terenu z drogi oznaczonej jako 07/1.4.KD.D oraz z projektowanej drogi VIII.05.KD.L;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
  - b) w przypadku drogi nie przelotowej plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m;
- 3) dla drogi dojazdowej oznaczonej jako 07/1.4.KD.D ustala się:
  - a) szerokość nie mniej niż 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) urządzenie: wyklucza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

#### **9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu VIII.07.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 41.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.08.PU o powierzchni 20,17 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
  - b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania linii kolejowej, lub stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy VIII.05.KD.L, oznaczonego na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

- a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi 0.26.KD.Z,
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VIII.05.KD.L,

### 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

### 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 17 m, nie dotyczy budowli,
- b) kształt dachu dowolny;

### 4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 2,0 ha;

### 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

### 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

### 7. Obsługa komunikacyjna:

#### 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wyklucza się nowe zjazdy do drogi 0.26.KD.Z, obsługa całego terenu z projektowanej drogi VIII.05.KD.L;

#### 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
- b) w przypadku drogi nie przelotowej plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m.

### 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

### 9. Stawka procentowa:

#### 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub pozostających w dotychczasowym użytkowaniu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;

#### 2) dla pozostałej części terenu VIII.08.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 42.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.09.R/RM o powierzchni 28,36 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;

- 1) dopuszcza się zalesienia użytków rolnych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;
- 2) tereny wydziałeń wewnętrznych 09/1.1.RM, 09/1.2.RM, 09/1.3.RM przeznacza się dla zabudowy zagrodowej;
- 3) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 09/1.4.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wyklucza się lokalizację reklam.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy VIII.06.KD.D, obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie istniejących szpalerów drzew liściastych, oznaczonych na rysunku planu symbolem;
- 2) na terenach rolnych obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i grup krzewów a także lokalnych oczek wodnych i podmokłości.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ochronie podlega zespół zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 09/1.2.RM oraz oznaczone na rysunku planu budynki; zakres ochrony obejmuje:

- 1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę bez naruszania historycznych cech, tj.: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmiennym kształcie;
- 3) uzupełnienie zabudowy z zachowaniem typu zabudowy istniejącej.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi 0.26.KD.Z,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VIII.06.KD.D,

- c) dla poszczególnych zespołów zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu na obszarze wydzieleń wewnętrznych 09/1.1.RM, 09/1.2.RM, 09/1.3.RM:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.2.RM zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.RM, 09/1.3.RM:
- a) wysokość zabudowy: do 10m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 40°, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
- 5) zasady podziału na działki: wyklucza się wydzielenie nowych działek o powierzchni mniejszej niż 3500m<sup>2</sup>; istniejące w dniu uchwalenia planu działki o mniejszej powierzchni są zgodne z planem;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki w przypadku gdy na działce sąsiedniej taka zabudowa jest już zlokalizowana, w pozostałych przypadkach wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) poza terenami oznaczonymi jako wydzielenia wewnętrzne 09/1.1.RM, 09/1.2.RM, 09/1.3.RM obowiązuje zakaz zabudowy, który dotyczy obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rolniczego użytkowania terenu.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wyklucza się nowe zjazdy do drogi 0.26.KD.Z, obsługa całego terenu z projektowanej drogi VIII.06.KD.D.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:** teren VIII.09.R/RM pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce IX**

#### **§ 43.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IX.01.UU o powierzchni 2,48 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - b) dopuszcza się składowiska magazyny i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 01/3.1, tj. w korytarzu ekologicznym potoku Zdroje obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
- 2) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych z zachowaniem dotychczasowego gatunku nasadzeń przydrożnych, usytuowanego w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy IX.01.KD.D, oznaczonego na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających dróg 0.14.KD.Z(G) i 0.15.KD.S(Z),
    - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy IX.01.KD.L;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
    - b) kształt dachu dowolny;
  - 4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 1,0 ha, wskazane scalenie istniejących działek;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wyklucza się wjazd na teren z dróg 0.15.KD.S(Z) i 0.14.KD.Z(G);
  - 2) wjazd na teren z drogi IX.01.KD.L.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa:** teren IX.01.UU pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

#### § 44.

##### Ustalenia szczegółowe dla terenu IX.02.R o powierzchni 3,62 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze; dopuszcza się:
  - 1) zalesienia użytków rolnych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych,
  - 2) realizację przedsięwzięć związanych z retencją wody, np. stawy, zbiorniki wodne.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** przez teren przepływa Potok Zdroje, południowa część terenu oznaczona na rysunku planu odpowiednim symbolem położona jest w korytarzu ekologicznym Potoku Zdroje.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, który dotyczy wszystkich obiektów budowlanych;
  - 2) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** poprzez drogi realizowane w ramach budowy drogi 0.01.KD.S.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa:** dla całego terenu IX.02.R nie ustala się stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 45.

##### Ustalenia szczegółowe dla terenu IX.03.UU o powierzchni 11,69 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
  - 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
  - 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
  - 3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
    - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiorczą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
    - b) dopuszcza się składy magazynowe i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym,
  - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.KD.D przeznaczony dla drogi publicznej,

b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi 0.01.KD.S i ulicy 03/1.1.KD.D, oznaczonych na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 40m od linii rozgraniczających drogi 0.01.KD.S,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy 03/1.1.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,

b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 1,0 ha, wskazane scalenie istniejących działek;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dostęp do drogi 0.01.KD.S wyłącznie poprzez węzły,

b) dostęp do drogi 0.15.KD.S(Z) wyłącznie poprzez skrzyżowanie,

c) wjazd na działki z drogi 03/1.1.KD.D;

2) dla ulicy 03/1.1.KD.D, ustala się:

a) ulica klasy D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni,

d) dostępność: bez ograniczeń,

e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:** dla całego terenu IX.03.UU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 46.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IX.04.UU o powierzchni 4,48 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych;

1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym;

2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;

3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:

a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

b) dopuszcza się składy magazyny i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.KX przeznacza się dla istniejącego dojazdu, docelowo ciągu pieszego,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.2.WS zajmuje koryto Potoku Zdroje,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.3.IT przeznacza się dla pasa technicznej infrastruktury,

d) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie wydziałów wewnętrznych 04/3.1 i 04/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami w korytarzu ekologicznym Potoku Zdroje, na terenie wydziału wewnętrznego 04/3.1 zaleca się usytuowanie zbiornika wodnego o funkcjach między innymi retencyjnych;
- 2) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg 0.14.KD.Z(G) i IX.01.KD.L, oznaczonych na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi 0.14.KD.Z(G),
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy IX.01.KD.L i dojazdu 04/1.1.KX,
  - c) po granicy terenu wydziału wewnętrznego 04/3.1;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%, w tym powierzchnia terenu 04/3.1 ;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki: istniejące działki są zgodne z planem;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazd na teren z drogi 0.14.KD.Z(G),
  - b) wjazd na teren z drogi IX.01.KD.L;
- 2) dla dojazdu 04/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: tymczasowo dojazd, docelowo – po realizacji dróg IX.02.KD.D i 06/1.1.KD.D ciąg pieszy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) dla terenu 04/1.1.KX ustala tymczasowy sposób zagospodarowania jako dojazd do działek, docelowo, po realizacji dróg IX.02.KD.D i 06/1.1.KD.D teren ten będzie pełnił funkcję ciągu pieszego;
- 2) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu IX.04.UU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 47.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu IX.05.R o powierzchni 17,88 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydziałów wewnętrznych 05/1.1.WS i 1.2.WS zajmuje ciek Potok Rzędy i jego dopływ,
  - b) teren wydziału wewnętrznego 05/1.3 IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury.



**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 05/3.1 zajmuje płat ekologiczny, obowiązuje zachowanie różnorodności biologicznej w szczególności różnorodnego pokrycia terenu, dopuszcza się zmianę stosunków wodnych w wyniku realizacji zbiornika wodnego;
- 2) we wschodniej części terenu IX.05.R wzdłuż Potoku Rzędy przebiega korytarz ekologiczny, oznaczony na rysunku planu symbolem powierzchni biologicznie czynnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy, na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rolniczego użytkowania terenu;
- 2) przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- wyklucza się zjazdy na drogę 0.14.KD.Z(G), wjazd na teren dróg 0.21.KD.L, IX.02.KD.D;

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:** teren IX.05.R pozostaje w istniejącym użytkowaniu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## § 48.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IX.06.MU o powierzchni 12,10 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

1) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:

- a) w strefie uciążliwości drogi krajowej 0.01.KD.S wyklucza się funkcje mieszkaniowe,
- b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.7.MU funkcje mieszkaniowe dopuszcza się jako towarzyszące funkcjom usługowym,
- c) na pozostałym terenie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- d) na całym terenie wyklucza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) dla funkcji usługowych ustala się:

- a) na całym terenie wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym,
- b) na działkach usytuowanych przy drogach publicznych IX.02.KD.D i 06/1.1.KD.D dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i usługową,
- c) na pozostałych działkach dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowej;

3) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) tereny wydzielen wewnętrznym 06/1.1.KD.D i 06/1.9.KD.D przeznacza się dla dróg publicznych,
- b) tereny wydzielen wewnętrznym 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
- c) tereny wydzielen wewnętrznym 06/1.4.KX i 06/1.8.KX przeznacza się dla dojazdów,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.5.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
- e) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.6.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
- f) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.10.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) na działkach usytuowanych wzdłuż ulicy IX.02.KD.D oraz na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.7.MU dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy IX.02.KD.D, oznaczonego na rysunku planu symbolem;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 06/3.1 jest fragmentem korytarza ekologicznego Potoku Zdroje;

- 3) na terenie wydzielen wewnątrznych 06/3.1 i 06/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
- 5) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/3.4 obowiązuje zagospodarowanie w formie z grupami drzew i krzewów pełniących funkcje izolujące od południowej obwodnicy miasta.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie podlega zespół zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 06/4.1, zakres ochrony obejmuje:

- 1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę bez naruszania historycznych cech, tj.: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmiennym kształcie;
- 3) uzupełnienie zabudowy z zachowaniem typu zabudowy istniejącej.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi 0.14.KD.Z(G),
  - b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających ulicy IX.02.KD.D,
  - c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic IX.01.KD.D, 06/1.1.KD.D, 06/1.2.KD.W, 06/1.3.KD.W i 06/1.9.KD.D,
  - d) minimum 6m od linii rozgraniczających dojazdu 06/1.4.KX,
  - e) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.7.MU w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dojazdu 06/1.8.,
  - e) po granicy wydzielen wewnątrznych 06/3.1, 06/3.2, 06/3.3;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może przekraczać 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/4.1 zgodnie z ustaleniami w ust. 4, parametry zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30<sup>o</sup> do 40<sup>o</sup>, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna kalenica dachu równoległa do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 1200m<sup>2</sup>,
  - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - c) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego na terenie 06/1.4.KX i 06/1.8.KX,
  - b) obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenach 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W;
- 3) przez teren przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się obsługę terenu z ulicy 0.15.KD.S(Z), warunki wjazdu na drogę 0.14.KD.Z(G) z drogi 06/1.9.KD.D zostaną określone na etapie sporządzania projektu drogi 0.14.KD.Z(G), po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- b) dostęp do ulic IX.02.KD.D, 06/1.1.KD.D i 06/1.9.KD.D bez ograniczeń;
- 2) na terenie wydzielienia wewnętrznego 06/7.1 dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych o następujących parametrach:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8 m, w przypadku ulicy nie przelotowej z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5,
- 4) dla ulic 06/1.1.KD.D i 06/1.9.KD.D ustala się:
- a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;
- 5) dla ulic 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W – drogi wewnętrzne, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8 m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy;
- 6) dla dojazdu 06/1.4.KX ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: tymczasowo dojazd, docelowo – po realizacji dróg IX.02.KD.D i 06/1.1.KD.D ciąg pieszy;
- 7) dla dojazdu 06/1.8.KX ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: o nawierzchnia utwardzona lub ulepszona.

#### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) dla terenu 06/1.4.KX ustala tymczasowy sposób zagospodarowania jako dojazd do działek, docelowo, po realizacji dróg IX.02.KD.D i 06/1.1.KD.D teren ten będzie pełnił funkcję ciągu pieszego;
- 2) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

#### **9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk lub przeznaczonych na cele publiczne, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu IX.06.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 49.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IX.07.PU o powierzchni 3,70 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
- a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - b) dopuszcza się składy magazynowe i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) teren wydzielienia wewnętrznego 07/1.1.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
  - b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi 0.15.KD.S(Z) i ulicy IX.02.KD.D, oznaczonych na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi 0.15.KD.S(Z),
  - b) w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających ulicy IX.02.KD.D i od granicy terenu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki: wydzielenie stanowi jeden teren inwestycyjny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z ulicy IX.02.KD.D lub z drogi serwisowej usytuowanej w liniach rozgraniczających drogi 0.15.KD.S(Z);
- 2) dopuszcza się obsługę z innych dróg usytuowanych poza terenem objętym planem.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:** dla całego terenu IX.07.PU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## Rozdział 6

### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce X

#### § 50.

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu X.01.UU o powierzchni 5,03 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiorczą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - b) dopuszcza się składy magazyny i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
- 4) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 40m od linii rozgraniczających drogi 0.01.KD.S,

- b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających linii kolejowej,
- c) w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogi 0.25.KD.Z;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 17 m, nie dotyczy budowli,
- b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 2,0 ha, wskazane scalenie istniejących działek;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren X.01.UU sąsiaduje z linią kolejową, w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 2) realizacja planowanej funkcji usługowej na terenie X.01.UU możliwa dopiero po wybudowaniu proponowanego przebiegu drogi powiatowej nr 1181 oznaczonego symbolem 0.25.KD.Z.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do drogi 0.01.KD.S wyłącznie poprzez węzły,
- b) dostęp do drogi 0.25.KD.Z wyłącznie poprzez skrzyżowanie;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 01/8.1.KD.W zajmuje istniejąca droga, stanowiąca tymczasowy dojazd do terenów rolniczych do czasu zagospodarowania terenu X.01.UU zgodnie z ustaleniami planu i zapewnienia alternatywnego rozwiązania dojazdu; urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb jej użytkowników;
- 2) na całym pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu X.01.UU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 51.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu X.02.UU o powierzchni 3,03 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - b) dopuszcza się składy magazynowe i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
- 4) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) poza strefą uciążliwości drogi krajowej 0.01.KD.S dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako integralnie powiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą, zgodną z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.MU:
  - a) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową, wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o funkcjach zgodnych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania linii kolejowej, lub stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/3.1 obowiązuje zagospodarowania w formie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 2) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy X.01.KD.L, oznaczonego na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogi 0.25.KD.Z,
  - b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających linii kolejowej,
  - c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy X.01.KD.L;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 1,5 ha;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren X.02.UU sąsiaduje z linią kolejową, w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej;

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi 0.25.KD.Z wyłącznie poprzez skrzyżowanie,
  - b) obsługa całego terenu z ulicy X.01.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu X.02.UU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 52.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu X.03.UU o powierzchni 5,66 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 3) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiorczą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - b) dopuszcza się składy magazynowe i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
- 4) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 03/1.1.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury,

b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przemysłowych i usługowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości nośnika do 8m, usytuowanych z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy, po jednym nośniku na działce.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami w korytarzu ekologicznym Potoku Zdroje;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/3.2 obowiązuje zagospodarowania w formie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 3) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku o okazałym pokroju, np. lipa, dąb itp., usytuowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy X.01.KD.L, oznaczonego na rysunku planu symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 40m od linii rozgraniczających drogi 0.01.KD.S,
  - b) w odległości minimum 12m od linii rozgraniczających ulicy X.01.KD.L,
  - c) po granicy terenu wydzielenia wewnętrznego 03/3.1;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dotyczy także budowli,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 1,5 ha; wskazane scalenie istniejących działek;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do drogi 0.01.KD.S wyłącznie poprzez węzły;
- 2) obsługa całego terenu z ulicy X.01.KD.L.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:** dla całego terenu X.03.UU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 53.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu X.04.R o powierzchni 1,02 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze;

dopuszcza się:

- 1) zalesienia użytków rolnych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;
- 2) realizację przedsięwzięć związanych z retencją wody, np. stawy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** wzdłuż zachodniej granicy terenu przepływa Potok Zdroje, część terenu oznaczona na rysunku planu odpowiednim symbolem położona jest w korytarzu ekologicznym Potoku Zdroje.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, który dotyczy wszystkich obiektów budowlanych;
- 2) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

**7. Obsługa komunikacyjna:** poprzez drogi realizowane w ramach budowy drogi 0.01.KD.S.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:** dla całego terenu X.04.R nie ustala się stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

#### **Drogi o znaczeniu ponadlokalnym**

##### **§ 54.**

#### **Ustalenia dla terenu 0.01.KD.S o powierzchni 22,61 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy S- ekspresowa .

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: droga dwujezdniowa ;
- 3) dostępność: wjazd na drogę wyłącznie poprzez węzły, w granicach planu znajduje się węzeł Pasłek Południe.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

1) na obszarze objętym planem droga przecina korytarze ekologiczne:

a) korytarz ekologiczny rzeki Brzezinki,

c) korytarz ekologiczny Potoku Zdroje,

- obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych;

2) przez fragment drogi przebiega lokalna trasa rowerowa, w kierunku Nowej Wsi i dalej Kanału Elbląskiego, stanowiąca uzupełnienie sieci turystycznych szlaków rowerowych.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

##### **§ 55.**

#### **Ustalenia dla terenu 0.07.KD.Z (ul. Boh. Westerplatte) o powierzchni 3,16 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z- zbiorcza;.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) dostępność:

a) wjazd na drogę poprzez skrzyżowania oraz istniejące zjazdy,

b) na całej długości drogi obowiązuje ograniczony dostęp do drogi z terenów przyległych.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie zadrzewień w pasie drogi.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

2) na całej długości w drodze przebiega lokalna trasa rowerowa, w kierunku Nowej Wsi i dalej Kanału Elbląskiego, stanowiąca uzupełnienie sieci turystycznych szlaków rowerowych.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

##### **§ 56.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 0.09.KD.Z (ul. Dworcowa) o powierzchni 0,76 ha**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 0.26.KD.Z o powierzchni 2,63 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z- zbiorcza.



**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój:
  - a) dla odcinka 0.09.KD.Z ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikami po obu stronach jezdni i ścieżką rowerową,
  - b) dla odcinka 0.26.KD.Z droga jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem i ścieżką rowerową;
- 3) dostępność:
  - a) wjazd na drogę poprzez skrzyżowania oraz istniejące zjazdy,
  - b) na całej długości drogi obowiązuje ograniczony dostęp do drogi z terenów przyległych.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni:
  - a) na odcinku oznaczonym jako 0.09.KD.Z w liniach rozgraniczających drogi znajduje się aleja, chroniona jako pomnik przyrody, oznaczona symbolem na rysunku planu,
  - b) na odcinku oznaczonym jako 0.26.KD.Z w liniach rozgraniczających drogi znajduje się aleja, wskazana do ochrony jako pomnik przyrody, oznaczona symbolem na rysunku planu,- obowiązuje ochrona drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) na całej długości w drodze przebiega lokalna trasa rowerowa prowadząca turystyczny Szlak Czarny (wg koncepcji „Szlaki rowerowe w rejonie Kanału Elbląskiego”).

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**§ 57.**

**Ustalenia dla terenu 0.14.KD.Z(G) o powierzchni 4,93 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z- zbiorcza ;.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość nie mniej niż 35 m w liniach rozgraniczających z rezerwą na realizację drogi klasy G – droga główna;
- 2) przekrój: dostosowany do potrzeb wynikających z realizacji węzła Pasłek Południe;
- 3) dostępność: wjazd na drogę wyłącznie poprzez skrzyżowania lub węzły.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** droga przecina korytarz ekologiczny Potoku Zdroje, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**§ 58.**

**Ustalenia dla terenu 0.15.KD.S(Z) o powierzchni 9,24 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy S – ekspresowa, po realizacji drogi S7 w nowym przebiegu oznaczonym jako 0.01.KD.S droga klasy Z – zbiorcza.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój: dostosowany do potrzeb wynikających z realizacji węzła Pasłek Południe;
- 3) dostępność: wjazd na drogę wyłącznie poprzez skrzyżowania lub węzły, droga obsługuje tereny Centrum Logistycznego Pasłek Południe i Pasłek Zachód.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** na obszarze objętym planem droga przecina korytarze ekologiczne:

1) korytarz ekologiczny rzeki Brzezinki;

2) korytarz ekologiczny Potoku Zdroje;

- obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 59.

##### Ustalenia dla terenu 0.25.KD.Z o powierzchni 0,69 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z- zbiorcza ;

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20m;

2) przekrój: dostosowany do potrzeb wynikających z realizacji węzła Pasłek Południe;

3) dostępność: wjazd na drogę wyłącznie poprzez skrzyżowania lub węzły.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** nie dotyczy.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### Drogi w jednostce VII

#### § 60.

##### Ustalenia dla terenu VII.01.KD.D o powierzchni 0,21 ha

##### Ustalenia dla terenu VII.03.KD.D o powierzchni 0,22 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;

3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: wyklucza się ;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 61.

##### Ustalenia dla terenu VII.02.KD.D o powierzchni 0,16 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
- 6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 62.

##### Ustalenia dla terenu VII.04.KD.D o powierzchni 0,19 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem; dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;
  - 3) dostępność: bez ograniczeń.
- 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
- 6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 63.

##### Ustalenia dla terenu VII.05.KD.L o powierzchni 0,73 ha

##### Ustalenia dla terenu VII.06.KD.L o powierzchni 0,30 ha

##### Ustalenia dla terenu VII.07.KD.L o powierzchni 1,81 ha

##### Ustalenia dla terenu VII.08.KD.L o powierzchni 0,83 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, min 15m;
  - 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem po obu stronach jezdni; dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, w ulicy oznaczonej jako VII.05.KD.L obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;
  - 3) dostępność: bez ograniczeń.
- 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Inne ustalenia:**
- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3, pkt. 3;
  - 2) droga VII.07.KD.L przecina korytarz ekologiczny Potoku Zdroje, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych.
- 6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 64.

##### Ustalenia dla terenu VII.09.KD.D o powierzchni 0,77 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**§ 65.**

**Ustalenia dla terenu VII.10.KD.D o powierzchni 0,16 ha**

**Ustalenia dla terenu VII.11.KD.D o powierzchni 0,25 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, ulica VII.10.KD.D z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem; dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje w ulicy VII.10.KD.D oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**§ 66.**

**Ustalenia dla terenu VII.12.KD.D o powierzchni 0,20 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie zadrzewień w pasie drogi.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

### Drogi w jednostce VIII

#### § 67.

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VIII.01.KD.L (ul. Dworcowa) o powierzchni 0,85 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L - lokalna.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik po obu stronach jezdni, ścieżka rowerowa;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: w liniach rozgraniczających drogi znajduje się aleja, chroniona jako pomnik przyrody, oznaczona symbolem na rysunku planu; obowiązuje ochrona drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) na całej długości w drodze przebiega lokalna trasa rowerowa prowadząca turystyczny Szlak Czarny (wg koncepcji „Szlaki rowerowe w rejonie Kanału Elbląskiego”).

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 68.

**Ustalenia dla terenu VIII.02.KD.L o powierzchni 0,39 ha**

**Ustalenia dla terenu VIII.03.KD.L o powierzchni 0,96 ha**

**Ustalenia dla terenu VIII.04.KD.L o powierzchni 0,84 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, min 12m;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem po obu stronach jezdni;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3, pkt. 3;
- 2) droga VII.07.KD.L przecina korytarz ekologiczny Potoku Zdroje, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 69.

**Ustalenia dla terenu VIII.05.KD.L o powierzchni 2,73 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L- lokalna .

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: dostosowany do potrzeb obsługi terenów PU o funkcjach przemysłowo usługowych, chodniki po obu stronach jezdni, plac do zawracania o minimalnych wymiarach 20mx20m;
- 3) dostępność: wjazd na drogę wyłącznie poprzez skrzyżowania lub węzły.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** na obszarze objętym planem droga przecina korytarz ekologiczny Potoku Zdroje, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**§ 70.**

**Ustalenia dla terenu VIII.06.KD.D o powierzchni 0,41 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m z placem w centrum wsi Nowiny jak na rysunku planu;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: dopuszcza się dla potrzeb krótkotrwałych imprez handlowo usługowych (np. kiermasz, itp.);
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie zadrzewień w pasie drogi.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**Drogi w jednostce IX**

**§ 71.**

**Ustalenia dla terenu IX.01.KD.L o powierzchni 0,76 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L- lokalna,.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodniki;
- 3) dostępność: dostęp bez ograniczeń, droga pozostaje bez skrzyżowania z drogą 0.15.KD.S(Z).

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie zadrzewień w pasie drogi.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**§ 72.**

**Ustalenia dla terenu IX.02.KD.D o powierzchni 0,48 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20mx20m;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie zadrzewień w pasie drogi.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**Drogi w jednostce X**

**§ 73.**

**Ustalenia dla terenu X.01.KD.L o powierzchni 0,23 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L- lokalna;

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodniki;
- 3) dostępność: dostęp bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie zadrzewień w pasie drogi.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) na całej długości w drodze przebiega lokalna trasa rowerowa, w kierunku Nowej Wsi i dalej Kanału Elbląskiego, stanowiąca uzupełnienie sieci turystycznych szlaków rowerowych.

**6. Stawka procentowa:** dla całego terenu ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

**§ 74.**

**Ustalenia dla terenu X.02.KD.D o powierzchni 0,15 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12m;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej dla terenu drogi publicznej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

## **Rozdział 8** **Przepisy końcowe.**

### **§ 75.**

#### **Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

1. W planie nie przeznaczają się gruntów leśnych na cele nieleśne.
2. Na podstawie art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 121 poz.1266 z 2004 roku z późniejszymi zmianami w tym zmiana ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) grunty rolne położone w granicach miasta uzyskują zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w związku z uchwaleniem planu.
3. Na terenach położonych poza granicami miasta Pasłęk w planie na cele nierolnicze przeznaczają się 60,7245 ha w tym:
  - a) 26,9966 ha gruntów klasy III, decyzją Ministra Rolnictwa Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-576/09,
  - b) 33,7279 ha gruntów klasy IV , które uzyskują zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w związku z uchwaleniem planu, na podstawie art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 121 poz.1266 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).

### **§ 76.**

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania południowej części Pasłęka tracą moc przepisy uchwały nr X/49/06 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 27 października 2006 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłęka, teren położony na wschód od ul. Bohaterów Westerplatte publikacja w Dz. Urz. Województwa Warmińsko Mazurskiego nr 6 poz.140 z 11 stycznia 2007.

### **§ 77.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka .
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego oraz na stronie internetowej Gminy.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego.



# UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka

## SPIS TREŚCI:

<b>1. Przedmiot planu.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.....</b>	<b>7</b>
4.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.....	7
4.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione opinie właściwych organów.....	9
4.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.....	10
4.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.....	10
<b>5. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu.....</b>	<b>11</b>
6.1. Wnioski do projektu planu.....	11
6.2. Uwagi do projektu planu.....	12

**Projekt** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Pasłęka, **wykonany został w latach 2008-2010 we współpracy z Burmistrzem Pasłęka oraz Urzędem Miejskim w Pasłęku przez zespół autorski Biura Urbanistycznego PPP sp. z o.o. w Gdańsku w następującym składzie:**

1.	mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska	Główny projektant	Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-001/2002
2.	mgr inż. arch. Joanna Jankowska	Zagospodarowanie przestrzenne	Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-200/2005
3.	Mgr inż. arch. Magdalena Gzella	Zagospodarowanie przestrzenne	Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-223/2005
4.	mgr inż. Michał Ruth	Infrastruktura techniczna	
5.	mgr inż. Marta Lisowska	Infrastruktura techniczna	
6.	mgr Daniel Chałupnik	Ochrona gruntów rolnych i leśnych	

**Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany studium została opracowana w 2009 r. przez zespół w składzie:**

- mgr inż. Matylda Piskorska
- mgr Katarzyna Marczyk

## 1. Przedmiot planu

Przedmiotem projektu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Pasłęka, obejmujący tereny położone między ul. Dworcową, ul. Polną i południową granicą administracyjną miasta oraz grunty w obrębach geodezyjnych Rzędy i Nowa Wieś sąsiadujące z miastem. Plan sporządzony jest na podstawie uchwały nr VIII/60/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka

Plan obejmuje obszar o powierzchni 390,77ha położony w granicach jednostek urbanistycznych wyróżnionych w studium:

- a) Jednostka VII – obszar położony wzdłuż ulicy Bohaterów Westerplatte, pomiędzy linią kolejową a ul. Polną:
- Specjalna Strefa Ekonomiczna (kompleks „Firmowa”) przy ulicy Bohaterów Westerplatte, przeznaczona pod zabudowę przemysłową, wielofunkcyjną, na terenie specjalnej strefy ekonomicznej obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony na wschód od ul. Bohaterów Westerplatte (uchwała nr X/49/06 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 27.10.2006r.).
  - tereny magazynowo składowe i usługowe pomiędzy torami kolejowymi a ul. Bohaterów Westerplatte,
  - zespół usługowy – duży obiekt handlowy przy ul. 3-go Maja w otoczeniu nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej przy ulicy Boh. Westerplatte rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zespół garaży przy ulicy Polnej,
  - obszar rolniczy wraz z ogródkami działkowymi, tzw. Kolonia Zdroje,
- b) Fragment jednostki VIII – centrum Logistyczne Pasłek, strefa Pasłek Zachód, obejmujący teren pomiędzy ul. Dworcową, linią kolejową i DK nr 7:
- tereny przemysłowe (S.A.S. Sery ICC Pasłek - produkcja wyrobów mlecznych) pomiędzy ul. Dworcową, drogą krajową nr 7 i torami kolejowymi,
  - zdegradowane tereny poprzemysłowe przy ul. Dworcowej,
  - zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Dworcowej,
- c) Fragment Jednostki IX - centrum Logistyczne Pasłek, strefa Pasłek Południe, obejmujący tereny wzdłuż południowej granicy administracyjnej miasta:
- funkcje usługowe w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Boh. Westerplatte z drogą krajową nr 7, (duży obiekt handlowy),
  - rozwijający się zespół zabudowy mieszkaniowej przy istniejącym gospodarstwie (w sąsiedztwie południowej granicy administracyjnej miasta),
  - Potok Zdroje przepływający wzdłuż południowej granicy miasta
- d) Fragment Jednostki X – obszar położony w Nowej Wsi przy węźle „Pasłek Południe”.

**2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłek**  
Zaktualizowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłek zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku nr XIV/91/09. z dnia 22.12. 2009r. Studium ustala zasadnicze kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem. **Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłek.**

### **Kierunki rozwoju ustalone w Studium:**

#### **A. Jednostka VII - Pasłek ul. Bohaterów Westerplatte - ul. Polna**

obszar położony w południowej części miasta wzdłuż ul. Boh. Westerplatte, pomiędzy linią kolejową a ul. Polną i projektowaną południową obwodnicą miasta, łączącą ul. Kopernika – DW nr 527 z węzłem „Pasłek Południe”, obejmujący całą południową strefę produkcyjno – usługową miasta, w tym fragment terenu WM Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

##### 1. Obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji

- rozwiązania komunikacyjne umożliwiające dojazd do węzła „Pasłek Południe” z drogi wojewódzkiej nr 527, bez przejazdu ciężkiego transportu przez miasto,
- dalsza restrukturyzacja zagospodarowania w rejonie ul. 3-go Maja i Polnej

- zagospodarowanie obszaru kształtującego wizerunek miasta, tj terenu w okolicy dworca,
- uporządkowanie istniejącego zespołu garaży w rejonie kotłowni przy ul Polnej,

## 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- wykorzystanie walorów ekonomicznych obszaru a w szczególności bardzo dobrych powiązań komunikacyjnych (droga krajowa nr 7, bliskość stacji kolejowej osobowej i towarowej) w celu utrwalenia i rozwoju funkcji gospodarczych miasta,
- zagospodarowanie terenów WM SSE, aktywizacja terenów przy projektowanym węźle „Pasłek Południe” oraz wzdłuż istniejącej DK nr 7 z przeznaczeniem pod zabudowę magazynowo-składową i usługową, wymagająca dobrej dostępności komunikacyjnej;
- zachowanie ładu przestrzennego przy kształtowaniu sylwet zabudowy pozostających w harmonii z zabudową istniejącą;
- powiązanie terenów ogródków działkowych oraz projektowanej, przyległej do nich zabudowy mieszkaniowej, z obszarem mieszkaniowo-rekreacyjnym znajdującym się na sąsiadującym terenie jednostki nr VI,
- zachowanie i ochrona przyrodniczych powiązań obszaru w obrębie układu osnowy ekologicznej miasta Pasłęka, utrzymanie terenów osnowy ekologicznej bez zabudowy:
  - zachowanie w użytkowaniu rolniczym terenów wzdłuż korytarza ekologicznego Potoku Zdroje
  - lokalny korytarz ekologiczny wzdłuż cieku będącego dopływem rzeczki Brzezinki,
  - lokalny korytarz ekologiczny obejmujący tereny wzdłuż lewego dopływu rzeki Sirwy – potok Zdroje , płynący w sąsiedztwie południowej granicy jednostki,
- zapewnienie rezerw terenu dla projektowanej drogi o klasie co najmniej Z – zbiorcza, z możliwością uzyskania parametrów drogi klasy G – główna, łączącej ul. Westerplatte z ul. Polną, docelowo mającą znaleźć się w planowanym przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527,
- Funkcje wykluczone:
  - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pasie 300 m od projektowanej drogi S-7.
  - nowe siedliska zabudowy zagrodowej na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze;
  - nowa zabudowa inwentarska w istniejącej zabudowie zagrodowej usytuowanej na terenach przewidzianych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo –usługowej;

### **B. Jednostka VIII - Centrum Logistyczne strefa Pasłek Zachód**

obejmuje tereny w zachodniej części miasta, położone między linią kolejową a zachodnią granicą administracyjną miasta oraz wzdłuż drogi krajowej nr 7; w granicach jednostki znajdują się wsie Pólko i Sakówko; jednostka od zachodu graniczy z obszarem projektowanej farmy wiatrowej „Sakówko” a od południa w projektowaną farmą „Krasin”.

#### 1. Obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji:

- sąsiedztwo terenów przemysłowych oraz drogi krajowej E7 jako terenów uciążliwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej wsi Pólko i Sakówko,
- na południe od Sakówka planowana jest farma elektrowni wiatrowych „Sakówko”, mogąca niekorzystnie wpływając na jakość zamieszkania we wsi,
- strefa restrukturyzacji zagospodarowania w okolicy dworca, w tym tereny poprzemysłowe dawnej fabryki mebli;
- sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Dworcowej i terenów przemysłowych (S.A.S. Sery ICC Pasłek - produkcja wyrobów mlecznych),
- likwidacja jednopoziomowych przejazdów przez linię kolejową,

#### 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- wykorzystanie walorów ekonomicznych obszaru a w szczególności bardzo dobrych powiązań komunikacyjnych (droga krajowa nr 7, bliskość stacji kolejowej osobowej i towarowej) w celu utrwalenia i rozwoju funkcji gospodarczych miasta i stworzenie Centrum Logistycznego Pasłek – Strefa Zachód,
- zapewnienie rezerw terenu dla nowego przebiegu drogi krajowej E7, planowana klasa S - droga ekspresowa,
- droga E7 w istniejącym przebiegu pozostawiona jako droga o znaczeniu lokalnym, należąca do podstawowego układu obsługującego Centrum Logistyczne Pasłek Zachód,
- zapewnienie rezerwacji terenu dla projektowanej drogi o klasie Z - zbiorcza, przy wsi Sakówko, będącej drogą obsługującą projektowane Centrum Logistyczne Pasłek,
- modernizacja linii kolejowej Olsztyn – Bogaczewo do parametrów linii I - rzędnej,

- restrukturyzacja i waloryzacja terenów przydworcowych i stworzenie strefy reprezentacyjno - usługowej miasta,
- utrzymanie terenów osnowy ekologicznej wzdłuż rzeki Brzezinki bez zabudowy; zapewnienie powiązań przyrodniczych z jednostką nr VII wzdłuż cieką będącego dopływem Brzezinki;
- zapewnienie rezerwacji terenu dla tunelu w ciągu ul. Dworcowej i dla projektowanej drogi powiatowej o klasie Z-zbiorcza, będącej częścią zmianą przebiegu obecnej ulicy Dworcowej, jak również modernizacja ul. Dworcowej do wymaganych parametrów,
- ochrona i pielęgnacja historycznego szpaleru drzew wzdłuż ul. Dworcowej w jej obecnym przebiegu;
- Funkcje wykluczone:
  - nowe siedliska zabudowy zagrodowej na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze;
  - nowa zabudowa inwentarska w istniejącej zabudowie zagrodowej usytuowanej na terenach przewidzianych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo –usługowej;
  - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pasie 300 m od projektowanej drogi S-7;

### **C. Jednostka IX - Centrum Logistyczne strefa Pasłek - Południe**

- obszar położony na południe od miasta Pasłek, rozciągający się pomiędzy projektowaną drogą krajową nr S-7 a przedłużeniem ul. Polnej do Gryżyny i projektowaną południową obwodnicą miasta, łączącą ul. Kopernika – DW nr 527 z węzłem „Pasłek Południe”. Jednostka od południa graniczy od południowego wschodu z obszarem projektowanej farmy wiatrowej „Majki”.

#### 1. Obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji

- częściowo ograniczona obsługa komunikacyjna terenu przez drogę krajową E7, klasa techniczna drogi – S, droga ekspresowa, ze względu na brak możliwości lokalizacji bezpośrednich zjazdów na przyległe tereny,
- występowanie korytarza ekologicznego doliny rzeki Sirwy oraz rzeki Brzezinki (**Potok Zdroje**) położonych w systemie osnowy ekologicznej miasta,
- obszar położony w tzw. „strefie wododziałowej”, wilgotne, izolowane zagłębienia terenu z oczkami wodnymi, gdzie ważnym zagadnieniem jest retencja wód powierzchniowych (opadowych).

#### 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- wykorzystanie walorów lokalizacyjnych oraz dobrego dostępu komunikacyjnego dla wypromowania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych przydatnych dla funkcji przemysłowo - usługowych o charakterze ponadlokalnym. Tereny te są częścią projektowanego Centrum Logistycznego Miasta Pasłęka, które ma stać się elementem ożywiającym lokalną gospodarkę i uruchamiającym nowe inwestycje, związane z napływem nowych podmiotów gospodarczych,
- funkcje usługowe oraz magazynowo składowe z dopuszczeniem funkcji produkcyjnych jako główne funkcje w jednostce,
- funkcje obsługi komunikacji;
- eksploatacja kopalni;
- Funkcje wykluczone:
  - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pasie 300 m od projektowanej drogi S-7.
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest wykluczona w całej jednostce,
  - nowe siedliska zabudowy zagrodowej na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze;
  - nowa zabudowa inwentarska w istniejącej zabudowie zagrodowej usytuowanej na terenach przewidzianych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo –usługowej;

### **D. Jednostka X - podmiejska strefa mieszkaniowa Nowa Wieś**

- obejmuje tereny zabudowane i rozwojowe Nowej Wsi, położone pomiędzy torami kolejowymi linii Elbląg - Olsztyn , projektowana drogą krajową S-7 oraz drogą Majki - Nowa Wieś – Brzeziny. Nowa Wieś jest wsią sołectką. Do sołectwa należą: Nowa Wieś oraz St. PKP Nowa Wieś Cierpkie. Wieś o przeważających funkcjach rolniczych z tendencjami do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie podmiejskiej Pasłęka o charakterze rezydencjonalnym.

#### 1. Obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji

- Sąsiedztwo projektowanego przebiegu drogi krajowej E7 z węzłem południe oraz nowych terenów przemysłowych leżących w pasie inwestycyjnym Centrum Logistyczne Pasłek. Uciążliwość tych terenów (hałas, zanieczyszczenia) może wpływać negatywnie na jakość zamieszkania we wsi,

- wieś leży w strefie B - częściowej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi. Ma to znaczący wpływ na ograniczenia przy kształtowaniu nowej zabudowy,
- droga powiatowa nr 1181N, przebiegająca przez wieś bezpośrednio z węzła Pastęk Południe; realizacja węzła w bliskiej odległości od wsi spowoduje drastyczny wzrost ruchu samochodowego przez wieś, co oznacza wzrost uciążliwości degradujący dotychczasowe walory środowiska zamieszkania,
- teren złóż udokumentowanych, które po eksploatacji wymagać będą rekultywacji;
- zachowanie korytarza ekologicznego potoku Zdroje bez zabudowy;

## 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- wykorzystanie walorów lokalizacyjnych wsi (bliskość miasta oraz przemysłowo - usługowych terenów Centrum Logistycznego Pastęk w tym projektowanego wielkopowierzchniowego obiektu handlowego) oraz dobrych połączeń komunikacyjnych dla stworzenia warunków rozwojowych dla podmiejskiej strefy mieszkaniowej,
- przebudowa układu drogowego wsi, polegająca na zmianie przebiegu drogi powiatowej nr 1181N prowadzącej ruch samochodowy bezpośrednio do projektowanego węzła „Pastęk Południe” , poza istniejącą zabudową;
- funkcje usługowe wzdłuż drogi powiatowej nr 1181N , pomiędzy projektowanym węzłem północ a Nową Wsią z dopuszczeniem WOH - wielkopowierzchniowego obiektu handlowego;
- funkcja mieszkaniowa poza strefą uciążliwości drogi S-7 (około 300m);
- zachowanie i ochrona przyrodniczych powiązań obszaru w obrębie układu osnowy ekologicznej gminy Pastęk,
- wprowadzenie usług publicznych w postaci ośrodka aktywizującego mieszkańców (wskazana lokalizacja ośrodka w rejonie zabytkowej szkoły); koncentracja funkcji usługowych w centralnej części wsi
- Funkcje wykluczone:
  - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pasie 300 m od projektowanej drogi S-7.
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest wykluczona w całej jednostce;
  - nowe siedliska zabudowy zagrodowej na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze;
  - nowa zabudowa inwentarska w istniejącej zabudowie zagrodowej usytuowanej na terenach przewidzianych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo –usługowej;

## **3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie**

1. Głównym celem planu jest wykorzystanie walorów ekonomicznych obszaru a w szczególności bardzo dobrych powiązań komunikacyjnych (droga krajowa nr 7, bliskość stacji kolejowej osobowej i towarowej) w celu utrwalenia i rozwoju funkcji gospodarczych miasta.

2. Przeznaczenie terenów:

- zagospodarowanie terenów WM SSE, aktywizacja terenów przy projektowanym węźle „Pastęk Południe” oraz wzdłuż istniejącej DK nr 7 z przeznaczeniem pod zabudowę magazynowo-składową i usługową, wymagającą dobrej dostępności komunikacyjnej;
- funkcje przemysłowe i usługowe wzdłuż ul. Boh. Westerplatte ;
- na terenach przeznaczonych dla funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację wielko powierzchniowych obiektów handlowych;
- uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Polnej i Bohaterów Westerplatte w nawiązaniu do typu zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnych wzdłuż ciek (dopływ rzeczki Brzezinki);
- uzupełnienie zabudowy mieszkaniowo usługowej przy ul. Dworcowej
- powiązanie terenów ogródków działkowych przy ul. Polnej oraz projektowanej, przyległej do nich zabudowy mieszkaniowej, z obszarem mieszkaniowo-rekreacyjnym znajdującym się na sąsiadującym terenie jednostki nr VI,
- na terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się usługi i produkcję jako niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców, przy zachowaniu standardów środowiska właściwych dla funkcji mieszkaniowej;
- wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pasie 300 m od projektowanej drogi ekspresowej S-7;

3. Kształtowanie przestrzeni publicznych

System przestrzeni publicznych stanowi główny element kompozycji miasta i zaspokajających potrzeby mieszkańców - w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem oraz poprawy jakości ich życia a także sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych. System przestrzeni publicznych obejmuje:

- 1) dworzec kolejowy i obszar przy dworcu kolejowym, wraz z linią kolejową;
- 2) promenada miejska obejmująca ciąg przestrzeni o charakterze rekreacyjnym, będąca kontynuacją idei promenady de Juge założonej w 1818 roku biegnącej wzdłuż murów obronnych Starego Miasta wraz ze zboczem zamkowym; na terenie objętym planem promenada spacerowa projektowana jest jako kontynuacja założenia od ulicy Polnej, poprzez tereny w jednostce VII: 11/1.1.ZP, 11/1.2.WS, ulicą VII.10.KD.D, teren 10/1.3.ZP, ulicami VII.11.KD.D i VII.02.KD.D do terenu 03/1.8.ZP;
- 3) wnętrze krajobrazowe Potoku Zdroje z korytarzem ekologicznym, widoczne z południowej obwodnicy miasta;
- 4) ul. 3 Maja biegnąca wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem.

Wskazane kierunki zmian w systemie przestrzeni publicznych:

- restrukturyzacja i waloryzacja terenów przydrogowych i stworzenie strefy reprezentacyjno - usługowej miasta, lokalizacja nowej bazy PKS
- dalsza restrukturyzacja zagospodarowania w rejonie ul. 3-go Maja i Polnej,
- uporządkowanie istniejącego zespołu garaży w rejonie kotłowni przy ul Polnej,

#### 4. Środowisko przyrodnicze

- zachowanie i ochrona przyrodniczych powiązań obszaru w obrębie układu osnowy ekologicznej miasta Pastęka, utrzymanie terenów osnowy ekologicznej bez zabudowy:
  - zachowanie w użytkowaniu rolniczym terenów wzdłuż korytarza ekologicznego Potoku Zdroje,
  - lokalny korytarz ekologiczny wzdłuż cieku będącego dopływem rzeczki Brzezinki;
- ochrona i pielęgnacja historycznego szpaleru drzew wzdłuż ul. Dworcowej w jej obecnym przebiegu;

#### 5. Komunikacja

Kierunki zmian w układzie drogowym miasta:

- zapewnienie rezerw terenu dla nowego przebiegu drogi krajowej E7, planowana klasa S - droga ekspresowa, droga E7 w istniejącym przebiegu pozostawiona jako droga o znaczeniu lokalnym, należąca do podstawowego układu obsługującego Centrum Logistyczne Pastęk Zachód,
- zapewnienie rezerwacji terenu dla projektowanej drogi o klasie Z - zbiorcza, przy wsi Sakówko, będącej drogą obsługującą projektowane Centrum Logistyczne Pastęk,
- rozwiązania komunikacyjne umożliwiające dojazd do węzła „Pastęk Południe” z drogi wojewódzkiej nr 527, bez przejazdu ciężkiego transportu przez miasto, zapewnienie rezerw terenu dla projektowanej drogi o klasie co najmniej Z – zbiorcza, z możliwością uzyskania parametrów drogi klasy G – główna, łączącej ul. Westerplatte z ul. Polną, docelowo mającą znaleźć się w planowanym przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527,
- przebudowa układu drogowego wsi, polegająca na zmianie przebiegu drogi powiatowej nr 1181N prowadzącej ruch samochodowy bezpośrednio do projektowanego węzła „Pastęk Południe” , poza istniejącą zabudową
- modernizacja linii kolejowej Olsztyn – Bogaczewo do parametrów linii I - rzędnej, likwidacja jednopoziomowych przejazdów przez linię kolejową;

Na obszarze objętym planem układ dróg publicznych tworzą:

1) droga krajowa nr S7: a) w nowym przebiegu, oznaczona jako 0.01.KDS – droga klasy S szybkiego ruchu, w dotychczasowym przebiegu, oznaczona jako 0.15.KD.S(Z) - droga klasy S, docelowo klasy Z zbiorcza, po realizacji drogi S 7 w nowym przebiegu, obsługująca tereny Centrum Logistycznego Pastęk Południe i Pastęk Zachód;

2) drogi doprowadzające ruch do węzła Pastęk Południe:

- a) południowa obwodnica miasta oznaczona na rysunku planu jako 0.14.KD.Z(G) łącząca węzeł Pastęk Południe z dotychczasową trasą drogi wojewódzkiej nr 527, projektowana klasa drogi Z – droga zbiorcza jako kontynuacja klasy drogi nr 527, docelowo ze względu na powiązanie z węzłem klasa G – droga główna,
- b) od południa droga powiatowa nr 1181, oznaczona na rysunku planu w dotychczasowym przebiegu jako X.01.KD.L, w proponowanym przebiegu z obejściem od zachodu Nowej Wsi jako 0.25.KD.Z , tj. droga klasy Z – zbiorcza,
- c) z południowego zachodu droga wojewódzka nr 526, oznaczona na rysunku planu jako 0.26.KD.Z na odcinku do skrzyżowania z drogą krajową 0.15.KD.S(Z), na pozostałych odcinkach jako 0.09.KD.Z i VIII.01.KD.L:
  - po realizacji węzła Pastęk Południe droga wojewódzka nr 526 prowadzić będzie do węzła Pastęk Południe wykorzystując fragment dotychczasowej drogi DK nr 7,

- ulica Dworcowa oznaczona jako 0.09.KD.Z i VIII.01.KD.L będzie elementem układu drogowego miasta;  
3) drogi o znaczeniu ponadlokalnym obsługujące teren objęty planem: ul. Boh. Westerplatte oznaczona w planie jako 0.07.KD.Z, ulice otaczające, położone poza obszarem objętym planem tj. ul. 3-go Maja oznaczona jako 0.20.KD.L i ul. Polna oznaczona jako 0.21.KD.L;

#### **4. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko**

##### **4.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko**

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka została opracowana w trakcie prac nad dokumentem planu w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Podstawę prawną wykonania Prognozy stanowi art. 46 oraz art. 51 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227). Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano między innymi następujące materiały:

- Inwentaryzacja przyrodnicza gminy Pasłęk, Biuro Planowania Przestrzennego w Elblągu, 7 tomów (1997);
- Opracowanie fizjograficzne ogólne dla obszaru miasta Pasłęk, wsi Robity i Pólko, Biuro Urbanistyczne PPP sp z o.o., B.Grechuta, M.Grechuta, 1991r;
- Inwentaryzacja zieleni dla obszaru miasta Pasłęk, wsi Robity i Pólko, Biuro Urbanistyczne PPP sp z o.o., W.Mieńko, 1991r;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta i gminy Pasłęk, Biuro Urbanistyczne PPP Sp. z o.o., 2008 rok;

Prognoza w zawiera ocenę wpływu na środowisko projektowanego użytkowania terenu, określa potencjalne zagrożenia i ocenia skutki realizacji ustaleń zmiany studium dla środowiska, opisuje działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych skutków oddziaływania na środowisko projektowanego zainwestowania terenu.

W zakresie przeznaczenia, w obszarze objętym planem wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz przemysłowe i usługowe. Część terenów pozostawiona została w planie w dotychczasowym użytkowaniu - dotyczy to terenów ogródków działkowych, terenów rolnych oraz terenów zieleni w pobliżu cieków wodnych.

Teren opracowania jest generalnie korzystny dla różnorodnych form zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia potrzeb rozwojowych miasta, znajdują się tu tereny sprzyjające lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, funkcji usługowych, a także przemysłowych. Zgodnie z projektem planu tereny projektowanej zabudowy wprowadzane są na obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych pod względem konfiguracji terenu, warunków gruntowo – wodnych i bioklimatycznych. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku wyznacza się obszary tworzące osnowę ekologiczną miasta, w skład osnowy wchodzi:

- 1) korytarze ekologiczne: korytarz ekologiczny Potoku Zdroje i korytarz ekologiczny w dolinie rzeczki Brzezinki;
- 2) obszary aktywne przyrodniczo wyróżnione w planie na terenach zabudowy:

- a) tereny powierzchni biologicznie czynnych,
- b) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami
- c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak tereny zieleni urządzonej, parki,;

- 3) tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL, R/ZL, R, R/RM ZD.

Projekt planu nakłada obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu w miejscach jego występowania oraz zakłada się utworzenie nowych terenów zieleni parkowej oraz zieleni izolacyjnej, do których należą:

- ukształtowanie zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce): VII.03/1.2. ZP, VII.03.1/8.ZP, VII.10/1.3.ZP, VII.11/1.1.ZP,VIII.01/11.ZP;

- liczne tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy): VII.01/3.1, VII.03/3.1, VII.03/3.2, VII.03/3.2, VII.03/3.3, VII.04/3.1, VII.04/3.2, VII.13/3.1, VII.14/3.1, VII.14/3.2, VIII.01/3.1, VIII.02/3.2, VIII.02/3.2, VIII.05/3.1, VIII.05/6.1, VIII.07/3.1, VIII.08/3.1, X.02/3.1, X.03/3.1, X.03/3.2;
- wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,

Wprowadzenie zieleni izolacyjnej spowoduje wzrost potencjału biotycznego i ograniczy zasięg wpływu uciążliwości związanych z emisją hałasu i zanieczyszczeń powietrza z terenów przemysłowych i komunikacji.

Ustalenia planu jednoznacznie określają kierunki i zasady modernizacji oraz rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w sposób zapewniający należyłą ochronę czystości zasobów wód powierzchniowych i podziemnych.

W efekcie realizacji ustaleń projektu planu dojdzie do znaczących przekształceń struktury funkcjonalno – przestrzennej i w konsekwencji do przeobrażeń stanu środowiska przyrodniczego. Projektowane zmiany prowadzą do przekształceń istniejącej struktury funkcjonalno przestrzennej i w konsekwencji do przeobrażeń stanu środowiska przyrodniczego. Zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej dokonane zostaną na powierzchni w terenie już częściowo przez działalność człowieka. Analiza potencjalnego oddziaływania skutków tych przekształceń, wskazuje na to, że nie stanowią one zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach planu, jak i na obszarach sąsiednich. Największym przekształceniom ulegnie szata roślinna, pokrywa glebowa, przypowierzchniowa warstwa litosfery, w dalszej kolejności warunki wodne i mikroklimat. Skutki środowiskowe tych zmian będą następujące:

- powstanie zabudowy, pokrycie znacznych powierzchni nawierzchniami sztucznymi, zmiana przypowierzchniowej budowy geologicznej;
- zmniejszenie infiltracji wód opadowych i znaczny wzrost spływu powierzchniowego;
- obniżenie poziomu wód gruntowych;
- uproszczenie struktury biotycznej na niektórych terenach, przy jednoczesnej kompensacji przyrodniczej polegającej na wprowadzeniu trwałej zieleni, biogrup i zadrzewień na innych obszarach

Po zasiedleniu terenu pojawią się kolejne oddziaływania mające szerszy zasięg przestrzenny. Należą do nich:

- wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza związany z ogrzewaniem siedlisk domowych;
- niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza – wzrost liczby źródeł mobilnych – związanych ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym,
- zwiększony pobór wody z ujęć podziemnych,
- zwiększony odpływ ścieków bytowych z nowych terenów zainwestowania,
- wzrost emisji i uciążliwości hałasu komunikacyjnego.

Warunki klimatu akustycznego zmieniają się w znacznym stopniu. Poziom hałasu wzrośnie z powodu wzmożonego ruchu samochodowego, generowanego przez projektowaną drogę krajową nr 7 oraz nowe zagospodarowane obszary w południowej części opracowania. Strefowe rozmieszczenie terenów usługowych i przemysłowych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 7, spowoduje zmniejszenie zasięgu uciążliwości hałasu dla terenów mieszkaniowych. Dodatkowo, w celu zmniejszenia oddziaływania akustycznego na terenach w sąsiedztwie dróg krajowych możliwe jest zastosowanie środków technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięku wewnątrz pomieszczeń (ekrany akustyczne, stolarka okienna, odpowiednio dobrane materiały budowlane).

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody w tym na obszary Natura 2000 i nie spowodują niekorzystnego oddziaływania na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych z obszarami chronionymi położonymi w szerszym sąsiedztwie.

Ścisłe przestrzeganie ustaleń planu stanowi wystarczające zabezpieczenie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że większość projektowanych zmian zmierza do poprawy jakości życia mieszkańców i walorów estetycznych terenu. Projektowane rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka można uznać za:



- pozwalające na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni i zasobów środowiska
- uwzględniające wysokie walory przyrodnicze terenu oraz zgodne z przyrodniczymi predyspozycjami terenu,
- nienaruszające równowagi ekologicznej okolicznych ekosystemów oraz uwzględniające podatność na degradację lokalnego środowiska- zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

## **4.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione opinie właściwych organów**

### **4.2.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie**

Pismem nr BGK-7321/7/2009/KL z dnia 02.06.2009 r. Burmistrz Pasłęka, na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka, obejmującego tereny położone między ul. Dworcową, ul. Polną i południową granicą administracyjną miasta oraz grunty w obrębach geodezyjnych Rzędy i Nowa Wieś sąsiadujące z miastem. Pismem nr RDOŚ-28-WSTE-6617-070/09/ks z dnia 26.06.2009 (wpłynęło dn. 06.07.2009r.) RDOŚ uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu. W ww piśmie RDOŚ stwierdza iż prognoza winna zawierać informacje zgodnie z art. 51 ust 2 ustawy w dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227). Zgodnie z art. 52 ust. 1 ww ustawy informacje zawarte w prognozie winny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu.

W dniu 06.11.2009 r. pismem nr BGK-7320/31/09/KL Burmistrz Pasłęka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie stosownie do:

- art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r.),
- art. 54 pkt. 1 art. 57 pkt 2) ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227),

o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu 10.12.2009 do Burmistrza Pasłęka wpłynęła opinia RDOŚ-28-WSTE-6633-0037-003/09/ks (pismo z dnia 25.11.2009r.), w której zostały zawarte następujące stwierdzenia:

- teren objęty projektem miejscowego planu zlokalizowany jest poza obszarami objętymi ochroną prawną w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.);
- na terenie objętym projektem miejscowego planu obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150);
- przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych (art. 71, ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).

### **4.2.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elblągu**

Pismem nr BGK-7320/7/2009/KL w dniu 02.06.2009 r. Burmistrz Pasłęka, na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elblągu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji

wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka, obejmującego tereny położone między ul. Dworcową, ul. Polną i południową granicą administracyjną miasta oraz grunty w obrębach geodezyjnych Rzędy i Nowa Wieś sąsiadujące z miastem. PPIS wydał opinię sanitarną – pismo nr ZNS-430/23/1/09 z dnia 22.06.2009r. (wpłynęło 29.06.2009) uzgadniająca zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu planu – zakres zgodny z art. 51 i 52 ust 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227).

Pismem nr BGK-7321/31/09/KL Burmistrz Pasłęka wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elblągu o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko stosownie do:

- art. 17 pkt 7 lit. c) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z 2003r.),
- art. 54 pkt. 1 i art. 57 pkt 1) ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227),
- art. 3 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej z dnia 14.03.1985r. (Dz.U. z 2006 nr 122 poz. 851 j.t. z późn. zmianami)

W piśmie nr SE.NS-80/490/174st/BK/09 z dnia 23.11.2009 r. PPIS wydał opinię z następującym zastrzeżeniem:

- Zmaksymalizowanie obszarów i pasów zieleni izolacyjnej chroniącej tereny rekreacji i zabudowy mieszkaniowej przed hałasem.

W zakresie przeznaczenia, na obszarze objętym planem, wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej oraz przemysłowe i usługowe. Część terenów pozostała w dotychczasowym użytkowaniu – dotyczy to terenów ogródków działkowych, terenów rolnych oraz terenów wzdłuż cieków wodnych. Bezpośredni, ale krótkotrwały lub chwilowy charakter, może mieć uciążliwość akustyczna związana z fazą budowy obiektów na poszczególnych terenach. Do największych źródeł zanieczyszczeń powietrza w rejonie opracowania należą obiekty przemysłowe przy ul. Dworcowej oraz Boh. Westerplatte. Poza nimi na obszarze opracowania brak jest większych energetycznych bądź przemysłowych źródeł emisji pyłów czy gazów do atmosfery. Realizacja planu, zwłaszcza po uwzględnieniu zastrzeżenia PPIS w Elblągu, nie powinna wywierać niekorzystnego wpływu na warunki życia mieszkańców.

#### **4.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka, obejmującego tereny położone między ul. Dworcową, ul. Polną i południową granicą administracyjną miasta oraz grunty w obrębach geodezyjnych Rzędy i Nowa Wieś sąsiadujące z miastem nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

#### **4.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Według art. 32, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz:

- a) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta,
- b) ocenia postępy w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- c) opracowuje wieloletnie programy sporządzania planów, w nawiązaniu do ustaleń studiów z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wyniki powyższych analiz Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej, po zasięgnięciu opinii Miejskiej Komisji Urbanistycznej, co najmniej raz w czasie kadencji. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności dokumentu, a w przypadku uznania tego dokumentu za nieaktualny w całości lub w części podejmuje działania związane ze zmianą dokumentu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska, „Źródłem informacji o środowisku jest w szczególności państwowy monitoring środowiska.” Zgodnie z ust. 2 przedmiotowego artykułu, „Państwowy monitoring środowiska stanowi system pomiarów, ocen i prognoz stanu środowiska oraz gromadzenia, przetwarzania i rozpowszechniania

informacji o środowisku.” Zgodnie z dyspozycją art. 26 ust. 1 pkt 6, państwowy monitoring środowiska obejmuje m.in., uzyskiwane na podstawie badań monitoringowych informacje w zakresie stanu zasobów środowiska, w tym lasów. Natomiast art. 27 ust. 1 pkt 1) statuuje, iż państwowy monitoring środowiska zbiera dane na podstawie pomiarów dokonywanych przez organy administracji, obowiązane na podstawie ustawy do wykonywania badań monitoringowych. Również pojęcie pomiarów zdefiniowane zostało w ustawie Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z art. 3 pkt 21, ilekroć w ustawie mowa jest o pomiarze, „rozumie się przez to również obserwacje oraz analizy.”

## 5. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000

Na terenie objętym zmianą planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma terenów objętych ochroną prawną jako obszary Natura 2000. Realizacja ustaleń analizowanego projektu zmiany planu w żaden sposób (bezpośredni lub pośredni) nie będzie oddziaływać na chronione obszary Natura 2000 oraz ich integralność.

Najbliższy projektowany obszar Natura 2000 PLH28\_03 Murawy koło Pasłęka położony wzdłuż rzeki Wąskiej na wschód od Pasłęka i na południe od drogi wojewódzkiej nr 513 znajduje się w odległości ok. 5 km w kierunku północno-wschodnim. Ustalenia projektu planu nie mają wpływu na obszar Natura 2000.

## 6. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu

### 6. 1. Wnioski do projektu planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Burmistrz Pasłęka, na podstawie art. 17 pkt 1 ogłosił o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Pasłęka zgodnie z uchwałą nr VIII/60/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 r. o przystąpieniu do sporządzania planu. Ogłoszenie ukazało się m.in. w Gazecie Olsztyńskiej w dniu 20.11.2008 roku, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pasłęku. Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w terminie do 12 grudnia 2008 roku.

Ze względu na fakt, że z dniem 15 listopada 2008 roku weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zostało powtórzone w 15.06.2009 roku.

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Pasłęka o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka wpłynęły następujące wnioski do planu:

Lp.	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uwagi
1.	Wniosek o zmianę planu dla nieruchomości – działka nr 35/9 położona w Pasłęku przy ul. Polnej 3 obr nr 1, celem umożliwienia dokupienia ½ powierzchni tej działki z przeznaczeniem na rozszerzenie działalności gospodarczej	działka nr 35/9 położona w Pasłęku przy ul. Polnej 3 obr nr 1,	Wniosek uwzględniony	Działka nr 39/9 położona w Pasłęku przy ul. Polnej 3 obr nr 1 znajduje się w granicach terenu elementarnego VII.10.MU w granicach wydzielienia 10/1.1.PU przeznaczonego dla funkcji przemysłowych i usługowych.

2.	Uwzględnienie w planie drogi publicznej przez posesję zlokalizowaną w Pastęku przy ulicy Ostry Róg 3, stanowiącą współwłasność składających wniosek (działka nr 4 obr. Nr 03 m. Pastęk) oraz przez działkę rolną nr 2 i umożliwienia poprawy warunków komunikacyjnych korzystania z tych dróg dla planowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i ew. sprzedaży działek	działka nr 4 obr. Nr 03 m. Pastęk) działka rolną nr 2	Wniosek uwzględniony	Wniosek podpisali wnioskodawcy, zgodę wyrazili współwłaściciele Ryszard Skoczyński, Jolanta Skowrońska, Zbigniew Drewnowski, Andrzej Stańczyk, Wnioskowana droga oznaczona jest w planie jako wydzielanie wewnętrzne 06/1.8.KX.
3.	Uwzględnienie w planie działki nr 3 obr Nr 3 pod budownictwo mieszkaniowe na działce rolnej;	działka nr 3 obr Nr 3	Wniosek częściowo uwzględniony	Działkę nr 3 obr 3 przecina projektowana południowa obwodnica miasta. Część działki wzdłuż potoku Zdroje to fragment korytarza ekologicznego wyłączanego z zabudowy. Znaczną powierzchnię na działce zajmuje istniejący staw. Północny fragment działki położony jest w granicach terenu VII.14.PU przeznaczonego na cele funkcji przemysłowo – usługowych. Południowy fragment znajduje się w granicach terenu IX.06.MU przeznaczonego na cele mieszkaniowo usługowe.
4.	Uwzględnienie w planie przeznaczenia działek nr 15/1 i 15/2 obr. 0004 , ul. Westerplatte na cele handlowo usługowe – planowane centrum handlowo usługowe o powierzchni około 2000m <sup>2</sup>	Działki nr nr 15/1 i 15/2 obr. 0004 , ul. Westerplatte	Wniosek uwzględniony	Działki nr 15/1 i 15/2 obr 4 przy ul. Boh. Westerplatte położone są w granicach terenu VII.05.PU przeznaczonego na cele funkcji przemysłowo – usługowych;
5.	ujęcie w planie zmiany użytkowania części działki nr 10 obr 3 ark 2 z nieużytku , łąki kl. IV i VI na zbiornik wodny – wg załącznika graf . Ta część działki jest stale zalewana i w związku z tym sąsiednie działki są podmokłe – wydzielone pod zab mieszkaniową..	część działki nr 10 obr 3 ark 2	Wniosek uwzględniony	Działka nr 10 obr 3 położona jest po zach. stronie potoku Zdroje - wg ustaleń planu w granicach terenu IX.04.UU. Zalewana część działki jest wyodrębniona jako wydzielanie wewnętrzne 04/3.1 będące częścią korytarza ekologicznego wzdłuż potoku Zdroje. Ustalenia planu dopuszczają realizację zbiornika wodnego.

## 6.2. Uwagi do projektu planu

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 5 lutego 2010r. do 5 marca 2010 roku. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 19 marca 2010 r.

Wpłynęły następujące uwagi do projektu planu – wykaz uwag wraz z ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem w tabeli poniżej:

Treść uwagi	Ozn nieruchomości.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozpatrzenie uwagi, uzasadnienie
1. włączenie dz. Nr 5 do terenu IX.06.MU działki 06/3.1, ponieważ ta działka jest również wysoko położona w stosunku do wód gruntowych, a uskok jest na linii poniżej	Dz. nr 5	IX.06.MU- wydzielanie wewnętrzne 06/3.1- obejmuje część płata ekologicznego.	Uwaga uwzględniona Wprowadzono korektę granic płata ekologicznego.
2. rozszerzenie działki 05/1.2.RM na całą działkę nr 5 do drogi, zmienić przeznaczenie z RM na UM ze względu tego, iż budynki gospodarskie znajdujące się na tym terenie przeznaczone są do rozbiórki	Dz. nr 5	Teren IX.05.R/RM- tereny rolnicze z zabudową zagrodową	Uwaga uwzględniona Wprowadzono korektę granic terenów IX.05.R/RM i IX.06.MU
3. umożliwienie wjazdu na dz. nr 5 z	Dz. nr 5	Wydzielanie wewnętrzne	Uwaga uwzględniona

<p>drogi 05/1.3.KX na drogę 0.14.KD.Z(G), ponieważ w wypadku wybudowania drogi i braku zmiany zagospodarowania pozostałej części działki dojazd będzie bardzo utrudniony w celu uprawy</p>		<p>05/1.3.KX przeznacza się dla dojazdu do zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.2.RM i 05/1.8.RM, zaś dla drogi 0.14.KD.Z(G) ustala się dostępność wyłącznie poprzez skrzyżowania i węzły.</p>	<p>Zasady wjazdu na drogę 0.14.KD.Z(G) z drogi 06/1.9.KD.D zostaną określone na etapie sporządzania projektu tej drogi po uprzednim uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.</p>
--	--	--	---



## Załącznik nr 2

**do Uchwały ..... Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia      maja 2010 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowej części Pasłęka**

### **ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Uchwałą nr VIII/60/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 roku przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka, obejmującego tereny położone między ul. Dworcową, ul. Polną i południową granicą administracyjną miasta oraz grunty w obrębach geodezyjnych Rzędy i Nowa Wieś sąsiadujące z miastem.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 5 lutego 2010r. do 5 marca 2010 roku. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717), każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 19 marca 2010 r.

Na podstawie art. 17 pkt 10), 11), 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Burmistrz Pasłęka rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu. Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Burmistrz Pasłęka przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 19 marca 2010 r. wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Pasłęka.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pasłęku

.....

### Załącznik nr 3

do Uchwały Nr ...../...../10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia .....maja 2010r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowej części Pasłęka

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Miejska w Pasłęku rozstrzyga, co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię cieplną,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### **II Budowa dróg**

1. Układ dróg publicznych tworzą:

1) droga krajowa nr S7:

- a) w nowym przebiegu, oznaczona jako 0.01.KDS – droga klasy S szybkiego ruchu,
- b) w dotychczasowym przebiegu, oznaczona jako 0.15.KD.S(Z) - droga klasy S, docelowo klasy Z zbiorcza, po realizacji drogi S 7 w nowym przebiegu, obsługująca tereny Centrum Logistycznego Pasłek Południe i Pasłek Zachód;

2) drogi doprowadzające ruch do węzła Pasłek Południe:

- a) południowa obwodnica miasta oznaczona na rysunku planu jako 0.14.KD.Z(G) łącząca węzeł Pasłek Południe z dotychczasową trasą drogi wojewódzkiej nr 527, projektowana klasa drogi Z – droga zbiorcza jako kontynuacja klasy drogi nr 527, docelowo ze względu na powiązanie z węzłem klasa G – droga główna,



- b) od południa droga powiatowa nr 1181, oznaczona na rysunku planu w dotychczasowym przebiegu jako X.01.KD.L, w proponowanym przebiegu z obejściem od zachodu Nowej Wsi jako 0.25.KD.Z , tj. droga klasy Z – zbiorcza,
- c) z południowego zachodu droga wojewódzka nr 526, oznaczona na rysunku planu jako 0.26.KD.Z na odcinku do skrzyżowania z drogą krajową 0.15.KG.S(Z), na pozostałych odcinkach jako 0.26.KD.Z i VIII.01.KD.L:
  - po realizacji węzła Pasłek Południe droga wojewódzka nr 526 prowadzić będzie do węzła Pasłek Południe wykorzystując fragment dotychczasowej drogi DK nr 7,
  - ulica Dworcowa oznaczona jako 0.09.KD.Z i VIII.01.KD.L będzie elementem układu drogowego miasta;
- 3) drogi o znaczeniu ponadlokalnym obsługujące teren objęty planem:
  - a) ul. Boh. Westerplatte oznaczona w planie jako 0.07.KD.Z,
  - b) ulice otaczające, położone poza obszarem objętym planem tj.
    - ul. 3-go Maja oznaczona jako 0.20.KD.L,
    - ul. Polna oznaczona jako 0.21.KD.L
- 4) pozostałe drogi wyróżnione w poszczególnych jednostkach:
  - a) układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne w poszczególnych jednostkach,
  - b) do układu publicznych dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie VI. *Zasady finansowania inwestycji z zakresu inf. techn..*

### **III. Uzbrojenie terenu**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę**

1. W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
- a) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z miejskiego systemu dystrybucji wody, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez właściwego gestora,
  - b) należy zapewnić na czas realizacji nowych inwestycji dostęp do wody w odpowiedniej ilości oraz pod odpowiednim ciśnieniem,
  - c) dopuszcza się eksploatację istniejących zakładowych ujęć wody oraz budowę nowych indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej**

- W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
- a) tereny w granicach administracyjnych miasta Pasłęka, położone są w granicach aglomeracji ściekowej Pasłek, ustanowionej przez właściwe organy administracji samorządowej,
  - b) projektuje się budowę kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym z włączeniem do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, miejsca włączenia należy ustalić z właściwym gestorem sieci kanalizacyjnej,
  - c) w miejscach położonych poza granicami aglomeracji ściekowej Pasłek, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować systemy indywidualne lub inne rozwiązania zapewniające ochronę środowiska.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej**

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- a) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów,
- b) rozbudowa istniejącego systemu odprowadzenia wód opadowych w postaci szczelnych kanałów tylko tam, gdzie jest to konieczne i wymagane obowiązującymi przepisami,
- c) wprowadzenie kanalizacji deszczowej na wszystkich obszarach gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych, celem jest zapewnienie odpowiedniej jakości ujmowanych wód podziemnych,
- d) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz pieszo - jezdnych poprzez spływ powierzchniowy na pobliskie tereny zielone - wszędzie tam gdzie jest to technicznie możliwe i nie zakłóci lokalnych warunków gruntowo – wodnych,
- e) budowa zbiorników retencyjnych w obrębie terenów zielonych oznaczonych w planie jako ZP oraz w pobliżu istniejących cieków na terenach oznaczonych jako WS z zapewnieniem dopływu wód opadowych w ilości nie przekraczających możliwości odbiornika co do przejścia konkretnych obciążeń ilościowych.

#### **IV. Zasady realizacji inwestycji**

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną obszaru objętego planem miejscowym jest fakt powstania terenów korzystnych do inwestycji dla funkcji komercyjnych. Do głównych celów planu zalicza się zagospodarowanie terenów WM SSE, aktywizacja terenów przy projektowanym węźle „Paśtek Południe” oraz wzdłuż istniejącej DK nr 7 z przeznaczeniem pod zabudowę magazynowo-składową i usługową, wymagająca dobrej dostępności komunikacyjnej.

Podstawowym zadaniem dla miasta Paśtek jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Obszary posiadające podstawową infrastrukturę są atrakcyjne dla inwestorów, nie muszą oni bowiem ponosić dużych nakładów na inwestycje towarzyszące. Wychodząc naprzeciw inwestorom miasto Paśtek stara się, tam gdzie to jest niezbędne, wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną.

1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

O kolejności aktywizacji terenów rozwojowych będą z jednej strony decydować czynniki rynkowe, które będą wynikały ze skłonności do sprzedaży gruntów po określonych cenach. Z drugiej – miasto Paśtek będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji.

Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

#### **V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- I. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

przewodniczący  
Rady Miejskiej w Pałęku

.....