

UCHWAŁA NR...../...../.....

Rady Miejskiej w Pasłęku

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
centralnej i wschodniej 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.

**Uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka, obejmującego tereny położone między ul. Augustyna Steffena, ul. Sprzymierzonych, linią kolejową wraz z dworcem kolejowym, ul. Boh. Westerplatte, ul 3 Maja, ul. Polną, projektowaną południową obwodnicą Pasłęka.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 595ha znajdujący się w granicach opracowania określonych uchwałą nr VIII/58/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka oraz uchwałą nr VI/43/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 03 lipca 2009r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/58/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008r. uwzględniającej jednostki urbanistyczne wyróżnione w „Studium”:

1) Jednostka III – obejmuje dolinę rzeki Wąskiej, podstawowy element systemu osnowy ekologicznej miasta, obszar położony pomiędzy ul. Sprzymierzonych i ul. Wojska Polskiego oraz ul. Augusta Steffena i granicą osiedli mieszkaniowych przy ul. Partyzantów,

2) Jednostka IV- obejmuje obszar Starego Miasta i Młyńskiego Przedmieścia,

3) Jednostka V – obejmuje Śródmieście, główny obszar mieszkaniowo usługowy miasta wraz z historycznymi przedmieściami; położony między ul. Wojska Polskiego i linią kolejową oraz między ul. Jagiełły i ul. Kopernika a ul. Polną i ul. 3-go Maja,

4) Jednostka VI- obejmuje obszar istniejących (Popowe Włóki, Os przy ul. Partyzantów) i projektowanych osiedli mieszkaniowych, położony we wschodniej części miasta, między istniejącym zainwestowaniem śródmiejskim, ul. Polną a dolną rzeki Sirwy;

**§ 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 III;

4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce IV;

5) Rozdział 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce V;

6) Rozdział 6 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce VI;

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 krótkoterwałe, 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:

- 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) obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych** – obiekt stanowiący dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzący charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta, wzbogacający sferę tożsamości miasta;

**14) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:

a) na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,

b) na dachach w części widocznej z poziomu człowieka znajdującego się na terenie przestrzeni publicznych pokryć dachowych z materiałów trwałych, wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych, np. blacho dachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna, i.t.p.;

**15) powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

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

**17) 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;

**18) wielkopowierzchniowy obiekt handlowy** – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

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

**20) wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina); określenie w planie ilości kondygnacji nadziemnych nie wyklucza możliwości realizacji kondygnacji podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

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

**22) 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 wydzielienia 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 wydzielienia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.

4. Każdy teren wydzielienia 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 wydzielienia wewnętrznego jest położony;

2) oraz numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

#### § 5.

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 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, mają jednolity układ formalny i zawierają:
- 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) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
    - d) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - e) UU – tereny zabudowy usługowej,
    - f) UO – tereny usług oświaty,
    - g) UK – tereny usług kultury,
    - h) US – tereny usług sportu,
    - i) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
    - j) KU – tereny funkcji obsługi komunikacji,
    - k) KT – tereny komunikacji,
    - l) ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce),
    - ł) ZC – cmentarze,
    - m) ZL – tereny lasów,
    - n) R – tereny rolnicze,
    - o) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
    - p) ZD – tereny ogródków działkowych,
    - r) WS – tereny wód powierzchniowych;
  - 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ciąg widokowy,
    - b) oś widokowa,
    - c) otwarcie widokowe,

- d) zamknięcie kompozycyjne,
- e) dominanta przestrzenna;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) pomnik przyrody
  - b) projektowany pomnik przyrody
  - c) granica obszaru chronionego krajobrazu,
  - d) granica zespołu przyrodniczo- krajobrazowego, tj. Park Ekologiczny im. St. Pankalli,
  - e) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami,
  - f) projektowane szpalery drzew,
  - g) granica projektowanego obszaru Natura 2000;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
  - b) obiekty zabytkowe,
  - c) zabytkowe zespoły budowlane,
  - d) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
  - e) strefa "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej,
  - f) strefa ochrony archeologicznej,
  - g) strefa „EK” ochrony ekspozycji i krajobrazu;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) obowiązująca linia zabudowy;
- 11) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) ZZ – obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) wały przeciwpowodziowe,
  - c) granica strefy ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody;
- 12) 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 zagospodarowania w sąsiedztwie cmentarza,
  - d) obszar ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej,
  - e) obowiązkowy podział na działki,
  - f) tereny rewaloryzacji zagospodarowania,
  - g) obiekty do likwidacji;
- 13) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - 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,
    - przebieg ciągu pieszego,
    - regionalna trasa rowerowa,
    - lokalna trasa rowerowa;
- 14) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
  - a) tereny dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - IT -pas infrastruktury technicznej,
    - E - stacje transformatorowe,
    - Ks - tereny przepompowni ścieków,
    - K – tereny oczyszczalni ścieków,
    - W - teren ujęcia wody,
    - C – kotłownia, inne obiekty infrastruktury,
  - b) sieci infrastruktury technicznej:
  - c) linia energetyczna SN 15 kV istniejąca,
  - d) projektowana skablowana linia wysokiego napięcia.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 7.**

## Przeznaczenie terenu

### 1. Zasady lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych:

#### 1) dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych:

a) w powiązaniu z restrukturyzacją i rewaloryzacją zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami R1 (na terenie bazy PKS w wydzieleniach wewnętrznych 13/1.1.UU i 13/1.2.UU położonych w terenie elementarnym V.13.MU), na terenie odlewni żeliwa ORWO w terenie 06/1.1.UU położonym w terenie elementarnym V.06.MU) i R2 (rejon dworca kolejowego: tereny V.10.UU, V.34.KT), jako funkcję towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej;

b) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji usługowych oznaczonych jako UU, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

#### 2) w granicach obszaru starego miasta wpisanego do rejestru zabytków wyklucza się lokalizację wielko powierzchniowych obiektów handlowych.

### 2. Na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej MW – wielorodzinnej i MN – jednorodzinnej wyklucza się lokalizację usług wywołujących ruch samochodów ciężarowych lub autobusów;

### 3. 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 nieprzeorywanej 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 łubinowy, 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;

#### 3) z planu zalesień należy wykluczyć, znajdujące się na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Murawy koło Pasłęka „ chronione siedlisko przyrodnicze – murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea); dla przedsięwzięć związanych z zalesianiem terenu obejmującym obszar Natura 2000 „Murawy koło Pasłęka” powinna być przeprowadzona ocena oddziaływania na obszar Natura 2000.

## § 8.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### 1. W celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:

1) chronione wnętrza krajobrazowe dolin rzek Wąskiej i Sirwy, wraz z ciągami widokowymi umożliwiającymi ich ekspozycję,

2) specyficzne cechy historycznie ukształtowanych jednostek krajobrazowych – założeń i zespołów zabudowy,

3) harmonijne kształtowanie eksponowanych sylwet zabudowy, istniejącej lub projektowanej,

4) dominanty przestrzenne, którymi są obiekty lub ich grupy wyraźnie odróżniające się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub jego gabarytami,

5) charakterystyczne osie widokowe,

6) charakterystyczne wnętrza urbanistyczne i ważne pierzeje zabudowy,

- jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu miasta.

#### 2. Ustala się zasady kształtowania ekspozycji wewnątrz krajobrazowych dolin rzek Wąskiej i Sirwy:

##### 1) odtworzenie i rewaloryzacja widokowego ciągu spacerowego wzdłuż krawędzi doliny rzeki Wąskiej:

a) odcinek zachodni, biegnący na krawędzi doliny, na północ od ul. Wojska Polskiego,

b) odcinek środkowy, biegnący wzdłuż zachodniego, północnego i północno wschodniego fragmentu murów obronnych starego miasta i zamku (promenada de Juge z 1818 roku),

c) odcinek wschodni, biegnący od kościoła pw Narodzenia Najświętszej Marii Panny, na krawędzi doliny Wąskiej, wzdłuż stawów rybnych do Parku Ekologicznego,

d) kontynuacja idei promenady spacerowej wzdłuż doliny rzeki Sirwy, na nowych terenach przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową w południowo wschodniej części miasta;

##### 2) rewaloryzacja zagospodarowania północnej części Młyńskiego Przedmieścia, położonej w dolinie rzeki Wąskiej pomiędzy ul. Zamkową i ul. Ks. W Osińskiego, a także pomiędzy ul. Ks. W Osińskiego a stawami rybnymi, będącej przedpolem ekspozycji z ciągu widokowego jakim jest historyczne założenie promenady de Juge;

- 3) ochrona i harmonijne kształtowanie sylwety zabudowy usytuowanej na granicy wewnątrz krajobrazowych dolin rzek Wąskiej i Sirwy, wyklucza się każde zagospodarowanie dysharmonijne, pod względem formy, funkcji ale także rażącej kolorystyki; zasady zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych;
  - 4) wyklucza się realizację sieci wysokiego napięcia jako napowietrznych.
3. Obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie tradycji miejsca ukształtowanej przez historię rozwoju miasta, z wyodrębnieniem następujących charakterystycznych założeń i zespołów zabudowy:
- 1) Stare Miasto – miasto lokacyjne (1297r.), z ciągiem murów obronnych i skarżą sięgającą do Kanału Młyńskiego oraz komponowaną zielenią wysoką;
  - 2) zamek;
  - 3) Młyńskie Przedmieście – teren na wschód od murów obronnych Starego Miasta, zabudowa wzdłuż ulicy Ks. W. Osińskiego;
  - 4) przedmieście wzdłuż historycznej drogi do Krosna – obecnie ul. Wojska Polskiego, wraz z cmentarzem żydowskim;
  - 5) kościół pw. Św. Jerzego wraz z parkiem (dawny cmentarz) przy ul. Westerplatte;
  - 6) zespół zabudowy zawarty pomiędzy ulicami Polną, Ogrodową, Zwycięstwa, Bankową – z charakterystycznym założeniem kompozycyjnym jakim jest Plac Grunwaldzki,
  - 7) międzywojenne osiedla mieszkaniowe:
    - a) Osiedle Robotnicze (Popowe Włóki),
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Sprzymierzonych,
    - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. M. Drzymały;
4. Wyróżnia się następujące dominanty oraz akcenty architektoniczne stanowiące o tożsamości Pasłęka:
- 1) Zamek,
  - 2) kościół pw. Św. Bartłomieja przy ul. B. Chrobrego,
  - 3) wieża ciśnień przy ul. Osińskiego ,
  - 4) kościół pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny (d. pw. Św. Józefa),
  - 5) kościół pw. Bł. Jerzego Matulewicza przy ul. Kopernika,
  - 6) budynek dworca kolejowego,
- w całym mieście wyklucza się zagospodarowanie mogące naruszyć historyczne dominanty przestrzenne w Pasłęku; obiekty uznane za dominanty nie są wyznacznikami wysokości zabudowy ani typu zabudowy;
- 5 Charakterystyczne dla Pasłęka kompozycyjne osie widokowe tworzą:
- 1) w północnej części miasta ul. Sprzymierzonych z widokiem na wieżę kościoła pw. Św. Bartłomieja;
  - 2) w południowej części miasta międzywojenne założenie kompozycyjne:
    - a) ul. Gdańska z Placem Grunwaldzkim z widokiem na wieżę ciśnień,
    - b) ul. 3 Maja z zamknięciem kompozycyjnym, którym jest budynek dworca kolejowego z placem przed dworcem,
    - c) ul. B. Limanowskiego z widokiem na wieżę zamkową,
    - d) ul. Bankowa z widokiem na wieżę kościoła pw. Św. Bartłomieja,
- wyklucza się zagospodarowanie naruszające chronione powiązania widokowe i kompozycyjne.
6. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu miasta:
- 1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
    - a) dominanty przestrzenne, którymi są obiekty lub ich grupy wyraźnie odróżniające się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub jego gabarytami,
    - b) zamknięcie kompozycyjne, akcent kompozycyjny: wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni,
    - c) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w planie (harmonijnej pierzei lub sylwety), które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone zastąpienie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.
- jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni w systemie przestrzeni publicznych miasta;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z punktów widokowych, ciągów widokowych i osi widokowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady dotyczące ochrony i kształtowania wymienionych elementów zawierają ustalenia szczegółowe;
  - 3) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków a także na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków:
    - a) stanowiących zamknięcia kompozycyjne osi widokowych ustalonych w planie,
    - b) usytuowanych wzdłuż oznaczonych w planie osi widokowych,
- realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w planie.

## § 9.

### Zasady kształtowania 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) Stare Miasto i Zamek;
  - 2) Ulice otaczające Stare Miasto tj ul. Zamkową i ul. Wł. Jagiełły;
  - 3) Historyczne Młyńskie Przedmieście;
  - 4) Ulice będące głównymi elementami kompozycji średniowiecznych przedmieść, tj. ul. Wojska Polskiego, ul. Kopernika;
  - 5) ul. Bohaterów Westerplatte na odcinku od Wł. Jagiełły do dworca kolejowego;
  - 6) dworzec kolejowy i obszar przy dworcu kolejowym, pomiędzy ulicami Westerplatte i Dworcową oraz linią kolejową;
  - 7) ul. 3 Maja i Plac Grunwaldzki;
  - 8) promenada miejska obejmująca:
    - a) fragment promenady de Juge założonej w 1818 roku biegnącej wzdłuż murów obronnych Starego Miasta wraz ze zboczem zamkowym,
    - b) fragment promenady de Juge biegnącej po północnej stronie ul. Wojska Polskiego wraz z przylegającym zboczem doliny rzeki Wąskiej i zabytkowymi cmentarzami,
    - c) nowe założenie promenadowe na wschód os. Starego Miasta i wieży ciśnień, biegnące wzdłuż krawędzi doliny rzeki Wąskiej i wzdłuż krawędzi doliny rzeki Sirwy,
    - d) nowo projektowaną ulicę w południowo wschodniej części miasta, łączącej ul. Kopernika i ul. Polną;
  - 9) Park przy kościele pw Św. Jerzego przy ul. Westerplatte,
  - 10) wnętrze krajobrazowe dolin rzeki Wąskiej i rzeki Sirwy, w tym Park Ekologiczny im. Stanisława Pankalli,
  - 11) nowe tereny rekreacyjne wzdłuż doliny rzeki Sirwy i na Osiedlu Ogrodowa
2. Obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 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. W obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje:
  - 1) rewaloryzacja zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
  - 2) zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych jako obiektów nadziemnych i napowietrznych.
4. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:
  - 1) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,
  - 2) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.
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, ZC;
  - 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. 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.
7. W zakresie kolorystyki zagospodarowania na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej obowiązuje:
  - 1) dostosowanie form zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych, kata nachylenia



połaci dachowych i położenia głównej kalenicy dachu w stosunku do ulicy,

2) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

8. Ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej:

1) na całym obszarze wyklucza się lokalizację nowych wież telefonii komórkowej, chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.

## § 10.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

1) wykaz pomników przyrody

l.p	Nr ew	obiekt	Lokalizacja
1.	115/93	Miłorząb dwuklapowy, <i>Ginkgo biloba</i>	przy ul. Wojska Polskiego 10
2.	116/93	dąb szypułkowy, <i>Quercus robur</i>	na skwerze przy ul. Jagiełły
3	117/93	dąb szypułkowy, <i>Quercus robur</i>	ul. Przemysłowa 5 /w ogrodzie/
4.	118/93	wiąz szypułkowy, <i>Ulmus laevis</i>	na skwerze przy ul. Zamkowej
5.	119/93	wiąz szypułkowy, <i>Ulmus laevis</i>	na skwerze przy ul. Zamkowej
6.	120/93	grab pospolity, <i>Carpinus betulus</i>	na skwerze przy ul. Osińskiego
7.	121/93	dąb szypułkowy, <i>Quercus robur</i>	na skarpie przy ul. Osińskiego
8	122/93	dąb szypułkowy, <i>Quercus robur</i>	na skwerze, przy ul. Westerplatte /obok Banku /
9	123/93	jesion wyniosły, <i>Fraxinus excelsior</i>	w parku, przy ul. Westerplatte
10	124/93	jesion wyniosły, <i>Fraxinus excelsior</i>	w parku, przy ul. Westerplatte
11	126/93	jesion wyniosły, <i>Fraxinus excelsior</i> - 9 szt.	przy drodze od kościoła na ul. Osińskiego nad jezioro / koło internatu/

- wszystkie pomniki przyrody zostały objęte ochroną na podstawie Rozporządzenia Nr 14/93 Wojewody Elbląskiego z 27.12.1993 r.

2) wykaz proponowanych pomników przyrody na terenie objętym planem:

Lp	Nazwa gatunku drzewa	Lokalizacja
1	wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>	Ul. Zamkowa, dz. 162
2.	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Ul. Krasińskiego, dz. 15
3.	grab pospolity <i>Carpinus betulus</i>	Ul. Krasińskiego, dz. 14
4.	lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	Ul. Wojska Polskiego obok posesji 29 i 27
5.	robinia akacjowa <i>Robinia pseudaccacia</i>	Ul. Wojska Polskiego obok posesji 33
6.	lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	Ul. Steffena, posesja 37
7.	lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	Ul. Steffena, posesja 37
8.	lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	Ul. Kopernika, obok dz. 32

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. Fragment terenu objętego planem, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, utworzonego Uchwałą Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26.04.1985r (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 10). Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej obejmuje dolinę rzeki Wąskiej we wschodniej części miasta (na wschód od ul. Ks. W. Osińskiego) oraz dolinę rzeki Sirwy wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej miasta. Zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne;

3. Fragment dolin rzeki Wąskiej i Sirwy objęty jest ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ustanowionego Uchwałą nr II/12/97 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 marca 1997 roku, gdzie obowiązują następujące zasady:

1) zakaz wydobywania żwiru i innych kopalin;

2) zakaz ruchu pojazdów, za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych i związanych z utrzymaniem terenu;

3) ochrona istniejącego drzewostanu zgodnie z planem urządzania lasu.

4. Fragment terenu, o granicach odpowiednio oznaczonych na rysunku planu, znajduje się w granicach projektowanego obszaru Natura 2000. Zasady ochrony tego obszaru regulują właściwe przepisy związane z ochroną przyrody.

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

1) korytarze ekologiczne:

a) korytarz ekologiczny w dolinie rzek Wąskiej i Sirwy, z fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, zespołem przyrodniczo krajobrazowym i Parkiem Ekologicznym im. Stanisława Pankalli, projektowanym obszarem Natura 2000: tereny elementarne III.03.R, III.07.R, III.10.ZL, III.13.R, III.17.R, III.16.R, III.18.R/ZL, III.22.R/ZL, IV.18.ZP, VI.07.ZP, VI.26.ZP, VI.27.R/ZL, VI.28.ZP, VI.29.R/ZL,

b) korytarz ekologiczny w dolinie rzeczki Brzezinki: tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone jako 01/1.2.WS, 01/3.1, 01/3.2- położone w terenie elementarnym V.01.PU,

c) korytarz ekologiczny potoku Zdroje biegnącego w okolicy południowej granicy administracyjnej miasta: tereny elementarne oznaczone jako VI.36.R, VI.35.ZD;

2) obszary aktywne przyrodniczo wyróżnione w planie na terenach zabudowy:

a) powierzchnie terenu biologicznie czynne,

b) powierzchnie terenu biologicznie czynne z zadrzewieniami (biogrupy),

c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak tereny zieleni urządzonej, parki, cmentarze;

3) poza terenem zabudowy osnowę ekologiczną tworzą tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL, R/ZL, R, ZD;

6. 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). Wyznaczona osnowa ekologiczna jest obszarem 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. Na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;

2) 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 infrastrukturalne;

3) 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);

4) utrzymanie ciągłości w czasie ekosystemów, ochrona przed zniszczeniem istniejących względnie zrównoważonych ekosystemów, zachowanie pozostałości ekosystemów naturalnych w celu zapewnienia warunków dla naturalnej sukcesji;

5) zapewnienie adekwatności ekosystemów do warunków abiotycznych, zapewnienie możliwości rozwoju gatunków i biocenozy dopasowanych do warunków abiotycznego środowiska;

6) 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.

7. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

1) 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;

2) 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;

3) wzdłuż nowo projektowanych ulic podstawowego układu drogowego miasta należy wprowadzać zadrzewienia, jako kontynuację dotychczasowego sposobu kształtowania przestrzeni publicznych miasta;

4) rewaloryzacja historycznych założeń z zielenią wysoką, w tym tzw. promenady miejskiej, parków i cmentarzy;

5) wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

6) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego dla miejsc postojowych;

8. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

- b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
  - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 2) 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.

## § 11.

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

1. W Pasłęku ochronie konserwatorskiej podlegają:

- 1) układy zabytkowe - układ urbanistyczny miasta wraz z zespołem Zamku;
- 2) zabytkowe zespoły budowlane położone poza Starym Miastem;
- 3) obiekty zabytkowe oznaczone na rysunku planu;
- 4) parki, zabytkowe kompozycje zieleni:
  - a) Park Ekologiczny założenie parkowe z lat 20-tych XX wieku w granicach Parku Ekologicznego im. St. Pankalli,
  - b) park pocmentarny przy kościele św. Jerzego przy ul. Boh. Westerpatte,
  - c) promenada de Juge,
  - d) zadrzewienia wzdłuż ulic Aleja Wojska Polskiego, Zamkowa, Kopernika;
- 5) zabytkowe cmentarze:
  - a) cmentarz przy kościele Św. Jerzego funkcjonował do XX wieku, kiedy to większą jego część zamieniono na park, niewielki skrawek pozostał przy samym kościele,
  - b) cmentarz przy kościele pw. Św. Józefa (przy wieży ciśnień),
  - c) cmentarz żydowski znajduje się po północnej stronie ul. Wojska Polskiego, założony na przełomie XVIII/XIX w.

2. Na terenie objętym planem znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - wpisane do rejestru zabytków WKZ:

#### MIASTO LOKACYJNE

- 1) MIASTO W OBRĘBIE MURÓW OBRONNYCH, wpis NR P/39, z dnia 10 października 1956 r.;
- 2) KOŚCIÓŁ P.W. ŚW. BARTŁOMIEJA, ul. Chrobrego,, wpis nr P/40 z dnia 10 października 1956 r.;
- 3) MURY OBWODOWE ZAMKU i ZAMEK, Plac Św. Wojciecha, wpis nr P/41, z dnia 10 października 1956 r.;
- 4) RATUSZ, ul. Chrobrego 7, wpis nr P/42 z dnia 10 października 1956r.;
- 5) POZOSTAŁOŚCI OBWAROWAŃ MIEJSKICH, wpis nr P/43, z dnia 10 października 1956r.;
- 6) KAMIENICA, ul. Dąbrowskiego 2 , wpis nr 602/69 z dnia 8 marca 1968 r.;
- 7) KAMIENICA, ul. Dąbrowskiego 4 , wpis nr 603/69 z dnia 8 marca 1968 r.;
- 8) KAMIENICA, ul. Dąbrowskiego 5 , wpis nr 604/69 z dnia 8 marca 1968 r.;
- 9) KAMIENICA, ul. Dąbrowskiego 6 , wpis nr 605/69 z dnia 8 marca 1968 r.;
- 10) KAMIENICA, ul. Chrobrego 2, wpis nr 606/69 z dnia z dnia 8 marca 1968 r.;
- 11) KAMIENICA, ul. Dąbrowskiego 3, wpis nr 645/69 z dnia 8 marca 1968 r.;
- 12) BUDYNEK MAGAZYNOWY, ul. Firleja 1, wpis nr 348/94 z dnia 12 kwietnia 1994r.;

#### MŁYŃSKIE PRZEDMIEŚCIE

- 13) KAMIENICA, ul. Osińskiego 12, wpis nr 610/69 z dnia 2 marca 1968 r.;
- 14) KAMIENICA, ul. Osińskiego 11, wpis nr 609/69 z dnia 2 marca 1968 r.;
- 15) BUDYNEK MIESZKALNY, ul. Osińskiego 23, wpis nr 118/89 z dnia 31 maja 1989 r.;
- 16) KAMIENICA, ul. Osińskiego 10, wpis nr 608/69 z dnia 2 marca 1968 r.;
- 17) KAMIENICA, ul. Osińskiego 9, wpis nr 607/69 z dnia 2 marca 1968 r.;
- 18) WIEŻA WODOCIĄGOWA WRAZ Z ZIELENIĄ WYSOKĄ przy ul. Osińskiego, wpis nr 347/94 z dnia 21 marca 1994 r.;
- 19) KOŚCIÓŁ P.W. NARODZENIA NAJŚWIĘTSZEJ MARIII przy ul. Osińskiego 20, wpis nr 230/92 z dnia 1 października 1992r.;
- 20) BUDYNKI MIESZKALNE, ul. Steffena nr 2 i 2a, wpis nr 85/85 z dnia 10 lutego 1986 r.;

#### PRZEDMIEŚCIA

- 21) KOŚCIÓŁ EWANGELICKI P.W. ŚW. JERZEGO, ul. Bohaterów Westerplatte , wpis nr P/37z dnia 10 października 1956
- 22) CMENTARZ ŻYDOWSKI przy ul. Wojska Polskiego, wpis nr 137/90 z dnia 10 stycznia 1990,

- zgodnie z przepisami odrębnymi wszelkie prace przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymagają pozwolenia konserwatora zabytków.

3. Ochronie konserwatorskiej podlegają zabytki w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) wykaz obiektów w ewidencji zabytków:

budynek mieszkalny, ul. Steffena 61	transformator, ul. Sprzymierzonych 12	willa , ul. Wojska Polskiego 19
budynek gospodarczy, ul. Steffena 61	dom mieszkalny, ul. Sprzymierzonych 48	Bud. Gosp. ul. Wojska Polskiego 7, 15, 25
budynek mieszkalny, ul. Steffena 63	Bud. gospodarczy I i II ,ul. Sprzymierzonych 48	budynek gospodarczy, ul. Wojska Polskiego 3
budynek gospodarczy, ul. Steffena 63	dom mieszk., I. Sprzymierzonych 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	dom mieszkalny, ul. Dolna 4
budynek mieszkalny , ul. Steffena 24	Bud. gospodarczy, ul. Sprzymierzonych 34,36	dom mieszkalny , ul. Dolna 5
masarnia, ul. Kraszewskiego	mur cmentarny, ul. Wojska Polskiego	Budynek mieszkalny, ul. Dolna 6
dom mieszkalny, ul. Sprzymierzonych 10	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 5, 7, 13, 15, 21, 23, 27	budynek gospodarczy, ul. Dolna 6
JEDNOSTKA IV		
MIASTO LOKACYJNE		
budynek gospodarczy, ul. Chodkiewicza	dom mieszkalny, ul. Firleja 13, 15, 16	dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza 18-23
budynek gospodarczy II, ul. Chodkiewicza	baszta, ul. Firleja 18	dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza 24
budynek gospodarczy III, ul. Chodkiewicza	kamienica, ul. Kościuszki 11, 14	dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza 25
budynek gospodarczy IV, ul. Chodkiewicza	dom mieszkalny, ul. Kościuszki 12	plebania, ul. Sw. Wojciecha
dom mieszkalny, ul. Chodkiewicza 10, 12, 13	kamienica, ul. Kościuszki 15	szkoła parafialna – ruiny, ul. Sw. Wojciecha
dom mieszkalny, ul. Chodkiewicza 11	dom mieszkalny, ul. Kościuszki 17, 18	magazyn I, ul. Św. Wojciecha
dom mieszkalny, ul. Chrobrego I	kamienica, ul. Kościuszki 22	magazyn II, ul. Sw. Wojciecha
oficyna, ul. Chrobrego I	fundamenty domu mieszkalnego, ul. Krasickiego -naprzeciw numeru 34 i 35	budynek gospodarczy, ul. Sw. Wojciecha
dom mieszkalny, ul. Chrobrego 3	kamienica, ul. Krasickiego 20	sala katechetyczna, ul. Sw. Wojciecha
dom mieszkalny, ul. Chrobrego 23	dom mieszkalny, ul. Krasickiego 20a	mur graniczny posesji kościelnej, ul. Sw. Wojciecha (parafia św. Bartłomieja)
kamienica, ul. Chrobrego 24, 31	kamienica, ul. Krasickiego 21, 22, 23	budynek gospodarczy, ul. Sw. Wojciecha
dom mieszkalny, ul. Chrobrego 32	dom mieszkalny, ul. Krasickiego 34, 35	budynek podzamcza, Plac Sw. Wojciecha
budynek gospodarczy, ul. Chrobrego 32a	dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 18, 19	mostek, ul. Zamkowa
kamienica, ul. Chrobrego 33. 34, 35	dawna oficyna, ul. Mickiewicza 19	mostek II, ul. Zamkowa
Bud. gospodarczy i brama, ul. Chrobrego 33	dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 20	mur oporowy, ul. Zamkowa
uliczka gospodarza, na tyłach ul. Chrobrego	dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 21	dom mieszkalny, ul. Zamkowa 2
dom mieszkalny, ul. Dąbrowskiego 1	dawna oficyna , ul. Mickiewicza 21	dom mieszkalny, ul. Zamkowa 4
budynek gospodarczy, ul. Dąbrowskiego I	zaplecze gospodarcze, ul. Mickiewicza 21	dom mieszkalny, ul. Smółki 3 albo Smolki
oficyna, ul. Dąbrowskiego 2	dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 22	dom mieszkalny, ul. Smółki 15
dom mieszkalny, ul. Dąbrowskiego 7	dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 32	dom mieszkalny, ul. Smółki 20, 21, 24
dom mieszkalny, ul. Dąbrowskiego 8	dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 33	oficyna, ul. Smółki 24
spichlerz, Przy Kamiennej Bramie	dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 35	budynek poczty, ul. Jagiełły
dom mieszkalny, ul. Firleja	baszta, ul. Podwale 18	dom mieszkalny, ul. Jagiełły 11
dawny budynek gospodarczy, ul. Firleja	dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza I	
MŁYŃSKIE PRZEDMIEŚCIE		
dom internat, ul. Osińskiego	magazyn zbóż, ul. Steffena 14	budynek gospodarczy, ul. Steffena 37a
budynek gospodarczy, ul. Osińskiego	dom mieszkalny, ul. Steffena 14	Bud. Gosp., ul. Steffena 43, 49, z tyłu 55
dom mieszkalny, ul. Osińskiego 14	budynek gospodarczy, ul. Steffena 14	dom mieszkalny, ul. Steffena 45, z tyłu 55
magazyn II, ul. Osińskiego 21	kamienica, ul. Steffena 21	dom mieszkalny, ul. Steffena 47. 49, 51, 55
magazyn I, ul. Osińskiego 21	dom mieszkalny, ul. Steffena 37	budynek gospodarczy, ul. Steffena 55
dom mieszkalny, ul. Osińskiego 22	dom mieszkalny, ul. Steffena 29, 43	dom mieszkalny, ul. Steffena 57
budynek gospodarczy, ul. Osińskiego 23	dom ( własność młyna), ul. Steffena 3 3	Bud. Gosp.- stodoła , ul. Steffena z tyłu 55
dom mieszkalny, ul. Steffena 4, 7, 13,25, 31,45	młyn, ul. Steffena 33	budynek gospodarczy, ul. Steffena 57
dawna garbarnia, ul. Steffena 10	budynek gospodarczy stodoła, ul. Steffena 37	budynek gospodarczy, ul. Partyzantów I
dom mieszkalny, ul. Steffena 12	budynek gospodarczy, ul. Steffena 37	Bud. gospodarczy – stajnia, ul. Partyzantów I
JEDNOSTKA V		
dom mieszkalny, ul. Jagiełły 22, 23	dom mieszkalny, ul. Bankowa 20-23	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 30
dawny budynek gospodarczy ul. Jagiełły 27-28	budynek gospodarczy, ul. Bankowa 25	Bud. gospodarczy, ul. Boh. Westerplatte 30
dom mieszkalny, ul. Jagiełły 32	dom mieszkalny, Plac Grunwaldzki I, 2, 3,7	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 32
dom mieszkalny, ul. Jagiełły 35	dom mieszkalny, ul. 3-go Maja 3. 5/7, 6/8, 14/16, 18/20, 19, 36/38	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 32
dom mieszkalny, ul. Jagiełły 36	dom mieszkalny, ul. 3-go Maja 11,28	dom mieszk. , ul. Ogrodowa 15,17-19, 21-23
budynek gospodarczy ul. Jagiełły 36	dom mieszkalny, ul. 3-go Maja 20, 23, 25-27, 40/42, 44-46	dom mieszkalny, ul. Drzymały 2-4, 6-11, 13-15,17-19,21-28
budynek gospodarczy ul. Kopernika	Bud. gospodarczy, ul. 3-go Maja 25-27, 44-46	budynek gospodarczy, ul. Polna 6
dom mieszkalny, ul. Kopernika 9a	budynek przemysłowy, ul. Boh. Westerplatte I	dom mieszkalny, ul. Polna 6, 8, 12-14, 28-30
dom mieszkalny , ul. Kopernika	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 3	budynek gospodarczy, ul. Polna 8
dom mieszkalny, ul. Kopernika 15, 24a, 25	Bud. gospodarczy II, ul. Boh. Westerplatte 5	dom mieszkalny, ul. Polna 16-18, 20-22, 24-26
budynek gospodarczy, ul. Kopernika 1	Bud. gospodarczy I, ul. Boh. Westerplatte 5	dom mieszkalny, ul. Konopnickiej I
dom mieszkalny, ul. Kopernika 19	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 6	piwniczka, ul. Konopnickiej I
budynek gospodarczy, ul. Kopernika 19	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 7	budynek gospodarczy, ul. Konopnickiej I

ogrodzenie, ul. Kopernika 20	Bud. gospodarczy II, ul. Boh. Westerplatte 7	dom mieszkalny, ul. Konopnickiej I
dom mieszkalny, ul. Kopernika 20	budynek gospodarczy, ul. Boh. Westerplatte 7	warsztat kowalski, ul. Konopnickiej I
dom mieszkalny, ul. Kopernika 21	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 8	dawna stodoła, ul. Konopnickiej I
dawny bud. gospodarczy, ul. Kopernika 24c	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 9	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 2, 6
dom mieszkalny, ul. Kopernika 26, 7a-b	budynek gospodarczy, ul. Boh. Westerplatte 9	budynek gospodarczy, , I. Wojska Polskiego 2
stacja uzdatniania wody, ul. Piłsudskiego I	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 11	Bud. gospodarczy II, ul. Wojska Polskiego 2
dom mieszkalny, ul. Marsz. Piłsudskiego 2, 3, 5-9, 16, 20, 23,25,33	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 12	Bud. gospodarczy III, ul. Wojska Polskiego 2
stodoła, ul. Marsz. Piłsudskiego 3, 6	Bud. gospodarczy, ul. Boh. Westerplatte 12	dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 4
dom mieszkalny, ul. Marsz. Piłsudskiego 9a 10	Bud. przemysłowy, ul. Boh. Westerplatte 13	mur , ul. Wojska Polskiego 8
dom mieszkalny, ul. Marsz. Piłsudskiego 11	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 14	budynek gospodarczy, ul. Wojska Polskiego 8
dom mieszkalny, ul. Marsz. Piłsudskiego 12/14	remiza, ul. Boh. Westerplatte 16	stodoła, ul. Wojska Polskiego 8
Bud. gospodarczy ul. Marsz. Piłsudskiego 20	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 17	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 10
Bud. Gosp.czy II, ul. Marsz. Piłsudskiego 20	magazyn, ul. Boh. Westerplatte 17	budynek gospodarczy, ul. Wojska Polskiego 10
Bud. gospodarczy, ul. Marsz. Piłsudskiego 21	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 25	budynek gospodarczy, ul. Wojska Polskiego 10
dom mieszkalny, ul. Marsz. Piłsudskiego 24	Bud. gospodarczy, ul. Boh. Westerplatte 25	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 14
Bud. gospodarczy, ul. Marsz. Piłsudskiego 24	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 27	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 20
Bud. gospodarczy, ul. Marsz. Piłsudskiego 33	Bud. gospodarczy , ul. Boh. Westerplatte 27	budynek gospodarczy, ul. Wojska Polskiego 20
dom mieszkalny, ul. Limanowskiego 1-4	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 28	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 22
dom , ul. Limanowskiego 5-10, 15, 17	budynek dworca PKP, ul. Boh. Westerplatte 29	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 22b
dom mieszkalny, ul. Gdańska 1, 7, 30	Bud. gospodarczy, ul. Boh. Westerplatte 29	willa , ul. Wojska Polskiego 24
dom mieszkalny, ul. Gdańska 24-28	dom mieszkalny, ul. Boh. Westerplatte 29	budynek gospodarczy, ul. Wojska Polskiego 28
dom mieszkalny, ul. Gdańska 2-2a, 3-5,6-6a,9-II, 13-18, 20-23, 24/26	budynek gospodarczy, ul. Boh. Westerplatte	dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 28
JEDNOSTKA VI		
dom mieszkalny, ul. Działka I	budynek gospodarczy, ul. Działka I	dom mieszkalny, ul. Działka I
dom mieszkalny, ul. Partyzantów 12		

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;

5. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) Strefa A chronionego historycznego układu przestrzennego obejmuje:

- a) Stare Miasto wraz z murami obronnymi, bramami, ratuszem oraz zamkiem krzyżackim,
- b) teren Młyńskiego Przedmieścia, obejmujący obustronną zabudowę wzdłuż ul. Osieńskiego i ul. A. Steffena od Kanału Młyńskiego do ul. Kopernika, wraz z Kościołem św. Józefa, cmentarzem i Wieżą Ciśnień i dawnym schroniskiem młodzieżowym; od północy,
- c) przedmieścia pomiędzy bramą Kamienną i nie istniejącą bramą Garncarską, pomiędzy murami miasta lokacyjnego a ul. Jagiełły;

2) Strefa B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego obejmuje:

- a) Osiedle Zarzecze, (dawniej Zydlong),
- b) zespół zabudowy Osiedla Robotniczego (dawniej Włóki Popowe),
- c) zespół zabudowy zawartej między ulicami Kopernika, Partyzantów (rejon szpitala) oraz ulicami Polną, Ogrodową, Zwycięstwa, Bankową z Placem Grunwaldzkim,
- d) zespół zabudowy wzdłuż ulicy Drzymały,
- e) Młyńskie Przedmieście od Kanału Młyńskiego w kierunku północnym, do rzeki Wąskiej,
- f) przedmieście wzdłuż historycznej drogi do Krosna, obecna ul. Wojska Polskiego, wraz z cmentarzem żydowskim i zielenią na zboczu doliny rzeki Wąskiej;

3) Strefa EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, utworzonej dla oglądu obiektów historycznych i ich zespołów, układu przestrzennego historycznej zabudowy i zielni oraz panoramy miasta. Strefa EK obejmuje wnętrze widokowe rzeki Wąskiej oraz Młyńskie Przedmieście. W strefie „EK” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących obniżyć walory krajobrazowe obszaru.

4) strefy ochrony dziedzictwa archeologicznego na terenie miasta Pasłęk:

- a) ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar wpisany do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992; ochronie konserwatorskiej podlegają nawarstwienia kulturowe Starego Miasta wraz z zamkiem; w strefie „W” ochrony konserwatorskiej należy przeprowadzić badania archeologiczne sondażowa przy korekcie podziałów geodezyjnych a także badania archeologiczne wyprzedzające inwestycje;

b) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych położonych przy ul. Wojska Polskiego, strefa oznaczona jest na rysunku planu; w strefie OW roboty ziemne prowadzi się pod nadzorem archeologicznym według ustaleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

6. Na obszarach objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące zasady:

1) w strefie A chronionego historycznego układu przestrzennego ochronie konserwatorskiej podlegają:

a) budynki historyczne, wpisane do rejestru zabytków i znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym rodzaj, kształt, kolorystyka i materiał pokrycia dachów, rodzaj, kształt, kolorystyka i materiał stolarki otworowej, kolorystykę, materiał i ornamentyka wykończenia elewacji,

b) historyczny układ ulic, placów i podziałów parcelacyjnych,

c) skala i sposób zabudowy;

2) w strefie B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego ochronie konserwatorskiej podlegają historyczne budynki i założenia urbanistyczne, w szczególności:

a) ochrona architektonicznych wartości historycznych (rodzaj, kształt, kolorystyka i materiał pokrycia dachów, rodzaj, kształt, kolorystykę i materiał stolarki otworowej, kolorystykę, materiał i ornamentyka wykończenia elewacji),

b) nawiązanie do historycznych cech otoczenia przy realizacji nowej zabudowy,

c) zachowanie cech historycznych przy modernizacjach i remontach obiektów objętych ochroną,

d) likwidacja obiektów dysharmonizujących;

3) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia, w tym otoczenia przyrodniczego;

4) podstawą określenia charakteru architektury winny być trwałe obiekty historyczne Paśłka i ich zespoły oraz pozytywne realizacje współczesne, dotyczy to również zastosowanych materiałów budowlanych w elewacjach, pokryciu dachu i stolarce otworowej;

5) dla obiektów i zespołów, związanych z zabudową centrum miasta, ośrodków usługowych, terenów turystycznych i sportowych oraz obiektów użyteczności publicznej należy zapewnić opracowania gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych;

6) dopuszcza się zagospodarowanie w istniejących pozostałościach murów obronnych starego miasta z możliwością wykorzystania na cele usługowe pozostałości baszt obronnych.

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

## § 12.

### Obszary przekształceń i rekultywacji

1. Wyznacza się strefy restrukturyzacji i rewitalizacji zagospodarowania:

1) strefa R1 - obszar zabytkowego, południowego przedmieścia zawarty pomiędzy ulicami Kopernika, Słowackiego, Zwycięstwa, Strażacką, Konopnickiej, Jagiełły. Celem restrukturyzacji i rewitalizacji zagospodarowania w strefie R1 jest:

a) odtworzenie reprezentacyjnego charakteru pierzei zabudowy ul. Jagiełły,

b) zagospodarowanie terenów zdegradowanych – przemysłowych;

2) strefa R2 - tereny w rejonie dworca kolejowego. Celem restrukturyzacji i rewitalizacji zagospodarowania w strefie R2 jest:

a) stworzenie przesiadkowego węzła integracyjnego umożliwiającego dogodny transport pasażerów. W ramach węzła winny się znaleźć m.in. nowy dworzec komunikacji autobusowej, przystanek komunikacji miejskiej, parking, reprezentacyjny plac dworcowy, towarzyszące usługi komercyjne,

b) modernizacja układu komunikacyjnego, zakładająca utworzenie tunelu pod torami, w związku z planowaną modernizacją linii kolejowej;

3) Park Ekologiczny im. Stanisława Pankalli.

## § 13.

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

1. Wzdłuż rzeki Wąskiej, na terenie miasta i gminy Paśłek występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania  $p=1\%$ , oznaczone odpowiednio na rysunku planu. Obszary zagrożone wystąpieniem powodzi dla rzeki Wąskiej zostały wyznaczone na podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej wykonanego na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.). Na terenach położonych w tym obszarze obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

2. W granicach planu miejscowego znajdują się wały przeciwpowodziowe na rzece Wąskiej zlokalizowane w terenie elementarnym oznaczonym jako III.03.R. W sąsiedztwie wału wyznaczono pas terenu o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego; w którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

3. Strefy ochrony wód podziemnych: decyzja Nr OŚROL-II-6220-194/2000 z dnia 27 marca 2000r. orzeka ustanowienie pięciu stref ochrony bezpośredniej dla studni Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4 i Nr 5 składających się na ujęcie wody podziemnej zaopatrującego w wodę miasto oraz część miejscowości na terenie gminy Paśłek; na terenie objętym planem położone są cztery z pięciu studni; zasięg stref ochrony bezpośredniej obejmuje granice działek, na których studnie są położone.

4. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
- 3) naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

#### **§ 14.**

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

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

#### **§ 15.**

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

1. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania 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.

2. 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.

3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) 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,
- 2) 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,
- 3) 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;
- 4) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

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

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

6. Przez miasto Państw przebiega linia kolejowa; w sąsiedztwie obszaru kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

7. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami dotyczącymi cmentarzy (ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31.01.1959 (Dz. U. nr poz. z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze z dnia 25.08.1959r. (Dz. U. nr 52 poz.315 z 1959r.).

8. W sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

- 1) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV, szerokość tej strefy wnosi 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów;
  - 2) 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) i usytuowanie pomieszczeń na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

9. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów wynoszą 12m.

10. 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.

11. Obowiązują ograniczenia dotyczące utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej na zasadach określonych we właściwej uchwale Rady Miejskiej regulującej zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Państw.

12. 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.

#### **§ 16.**

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

1. 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.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi i ulice:
- 1) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako 0.05.KD.Z, 0.07.KD.Z, 0.08.KD.Z, 0.09.KD.Z, 0.11.KD.Z;
  - 2) drogi i ulice klasy L – lokalna, oznaczone na rysunku planu jako 0.16.KD.L, 0.17.KD.L, 0.18.KD.L, 0.19.KD.L, 0.20.KD.L, 0.21.KD.L, 0.22.KD.L, 0.23.KD.L.
3. Zasady modernizacji i rozbudowy układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: zakłada się przebudowę układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym polegającą na modernizacji i rozbudowie dróg publicznych w formie układu dróg zbiorczych i lokalnych:
- 1) projektowana ulica oznaczona jako 0.11.KD.Z stanowiąca powiązanie drogowe północnej i południowej części miasta, z mostem nad rzeką Wąską;
  - 2) projektowane dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę na wschodzie miasta, ulice oznaczone jako 0.22.KD.Z i 0.23.KD.Z.
4. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne w poszczególnych jednostkach.
5. Do układu publicznych dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.
6. 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.
7. Dla komunikacji rowerowej ustala się:
- 1) dla fragmentów międzyregionalnych tras rowerowych o relacjach:
    - a) z Malborka, przez Rychliki, Pasłek w kierunku Ornety: ustala się przebieg w drogach oznaczonych jako 0.07.KD.Z, 0.16.KD.L, IV.07.KD.L, 0.05.KD.Z,
    - b) Pasłek – Wilczęta – Braniewo: ustala się przebieg w drodze oznaczonej jako 0.05.KD.Z;
  - 2) dla lokalnych tras rowerowych ustala się przebiegi zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy dopuszcza się lokalizację innych tras rowerowych:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
    - b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.
8. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 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,
    - d) 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.

## § 17.

### 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:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - 2) w wyznaczonych pasach technicznych,
  - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
  - 4) 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 poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego miasta Pasłek;
  - 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) miasto Pasłek zaopatrywane jest w wodę z ujęcia wraz ze stacją uzdatniania wody, znajdującego się przy ul. Sprzymierzonych, poprzez przewody magistralne oraz sieć rozdzielczą do poszczególnych odbiorców,
    - b) budowa zbiornika wyrównawczego w obrębie terenu V.27.MU (teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.10.W) w celu zapewnienia dostaw wody w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem w południowej części miasta,
    - c) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z miejskiego systemu dystrybucji wody, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez właściwego gestora.



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) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Pasłęku do dnia 31 grudnia 2015 r., stanowiącego nieprzekraczalny termin wynikający z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 3) ścieki z terenów przemysłowych należy podczyszczać na urządzeniach własnych inwestora - stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów a także gestora sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych z istniejącej oraz projektowanej zabudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej, o którym mowa w pkt. 2;

5) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- a) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Pasłęk, ustanowionej przez właściwe organy administracji samorządowej;
- b) miasto Pasłęk jest wyposażone w sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniową, ścieki z przepompowni głównej trafiają do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w zachodniej części miasta,
- c) projektuje się budowę kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym z włączeniem do istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej, miejsca włączenia należy ustalić z właściwym gestorem sieci kanalizacyjnej;

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 do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:

- a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) UU – tereny zabudowy usługowej,
- c) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
- d) KU – tereny funkcji obsługi komunikacji,
- e) KT – tereny komunikacji,
- f) dróg publicznych: KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza;

3) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt. 1 i 2, mogą być bezpośrednio wprowadzane do wód lub do ziemi;

4) dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora; 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 kwartał zabudowy wielorodzinnej pomiędzy ulicami Ogrodową i Kopernika, zabudowę jednorodzinną wzdłuż ulicy Kolonia Robotnicza oraz ulicę Partyzantów, pozostała część odwadniana jest powierzchniowo bez podczyszczenia z odprowadzeniem wód do istniejących rowów melioracyjnych lub bezpośrednio do cieku Sirwa,
- b) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów – dotyczy w szczególności terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, gdzie wody opadowe należy zagospodarować w obrębie poszczególnych działek,
- 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, 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, ZP/ZL z zapewnieniem odpływu wód opadowych w ilości nie przekraczających możliwości odbiornika co do przejścia konkretnych obciążeń ilościowych.

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 III,**

**k która obejmuje dolinę rzeki Wąskiej - obszar położony pomiędzy ul. Sprzymierzonych i ul. Wojska Polskiego oraz ul. Augusta Steffena i granicą osiedli mieszkaniowych przy ul. Partyzantów**

#### **§ 18.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.01.PU o powierzchni 0,96 ha**

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

1) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.1.W przeznaczony jest dla ujęcia wody,

2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.2.E przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej,

3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.3.KD.D przeznaczony jest dla drogi publicznej klasy D - dojazdowej.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie położony jest obiekt zabytkowy, oznaczony odpowiednio na rysunku planu; dla tego obiektu ustala się zakaz nadbudowy budynku, zmian kątów pochylenia połaci dachu.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej jako 0.03.KD.G (Z) ul. Sprzymierzonych,

b) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01/1.3.KD.D,

c) zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż południowej granicy z terenem III.03.R;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,

b) kształt dachu: nie ustala się;

4) zasady podziału na działki budowlane:

a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek,

b) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,

c) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,

d) 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:**

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: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.3.KD.D obowiązuje dostęp publiczny;

3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.W ustanowiona jest strefa ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody, obejmująca wokół studni obszar o powierzchni 4m x 4m;

4) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z drogi 0.03.KD.G(Z) -ul. Sprzymierzonych poprzez drogę oznaczoną jako 01/1.3.KD.D;

2) dla ulicy oznaczonej jako 01/1.3.KD.D ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

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

1) dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz przeznaczonych na cele publiczne: wydzieleń wewnętrznych oznaczonych jako 01/1.1.W i 01/1.2.E, 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 19.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.02.W o powierzchni 0,77 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren ujęcia wody;

ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1.KX przeznaczony

**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:** teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu;
- 2) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) parametry zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) parametry zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
  - c) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,
  - d) 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:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) na terenie ustanowione są strefy ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody, których granice oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku planu;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z drogi oznaczonej jako 0.03.KD.G (Z) -ul. Sprzymierzonych poprzez dojazd oznaczony jako 02/1.1.KX;

2) dla dojazdu oznaczonego jako 02/1.1.KX ustala się:

- a) szerokość nie mniej niż 5m w liniach rozgraniczających,
- b) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

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

### **§ 20.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.03.R o powierzchni 52,40 ha**

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

ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1.WS przeznaczony jest dla wód płynących, tj. rzeki Wąskiej ;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.2.WS przeznaczony jest dla wód płynących, tj. kanału Młyńskiego;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.3.IT przeznaczony jest dla korytarza infrastruktury technicznej;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.4.ZL dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych z uwzględnieniem zasad określonych w par. 7 ust. 3, na pozostałym terenie wyklucza się zalesienia.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na północną panoramę miasta wzdłuż granicy z ulicą Sprzymierzonych oznaczoną jako 0.03.KD.G(Z).

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

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

- 1) fragment terenu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta;
- 2) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu,
  - b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/6.1 znajduje się odcinek wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Wąskiej;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/6.2 wyznaczono pas terenu o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego; w tym obszarze obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 4) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) dostęp do terenu z dróg oznaczonych jako: 0.11.KD.Z,11/1.1.KX, 11/1.2.KX, 11/1.3.KX (położonej w terenie elementarnym III.11.MM), z dojazdu oznaczonego jako 02/1.1.KX znajdującego się w terenie elementarnym III.02.W;
- 2) zjazdy z drogi oznaczonej jako 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego dopuszcza się jedynie w przypadku braku innej możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

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

## § 21.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu III.04.PU o powierzchni 6,23 ha

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

- 1) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, a istniejąca zabudowa mieszkaniowa może być poddawana remontom bez prawa rozbudowy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu;
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.2.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej;
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego o wymiarach 10m x 10m i oznaczonego jako 04/1.3.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam z uwzględnieniem linii zabudowy, o których mowa w ust. 6.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie położony jest obiekt zabytkowy, oznaczony odpowiednio na rysunku planu; dla tego obiektu ustala się:

- 1) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej budynku;
- 2) dopuszcza się jego 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;
- 3) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę obiektu o złym stanie technicznym.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej jako 0.03.KD.G (Z)- ul. Sprzymierzonych,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako 04/1.1.KX,
  - c) w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu elementarnego,
  - d) usytuowane na wprost zjazdu z ul. Sprzymierzonych oznaczonego jako 04/7.1, zgodnie rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
- a) wielkość działki: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) inne parametry działek budowlanych: dowolna szerokość frontu działki,
  - c) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne;
  - d) dopuszcza się wydzielenie działek o innych niż ustalone parametrach, niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się wydzielenie innych dojazdów poza ustalonymi w planie o parametrach określonych w ust. 7 pkt. 3;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.1.KX wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: do terenu wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.KX obowiązuje dostęp publiczny;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.
- 4) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do terenu z drogi oznaczonej jako 04/1.1.KX,
  - b) dopuszcza się zjazd bezpośredni z drogi oznaczonej jako 0.03.KD.G(Z)- ul. Sprzymierzonych w miejscu oznaczonym odpowiednim symbolem oraz jako 04/7.1,
  - c) dopuszcza się pozostawienie innych istniejących zjazdów na działki z drogi oznaczonej jako 0.03.KD.G(Z)- ul. Sprzymierzonych;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 04/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m, jak na rysunku planu,
  - c) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dopuszcza się wydzielenia dojazdów, o których mowa w ust. 5 pkt. 5 o parametrach:
  - a) szerokość nie mniej niż 8 m w liniach rozgraniczających;
  - b) na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 20 m x 20m,
  - c) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo- jezdny.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz przeznaczonych na cele publiczne terenów wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 04/1.2.E i 04/1.3.E, 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **§ 22.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.05.MU o powierzchni 6,53 ha**

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

- 1) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków zamieszkania zbiorowego,
  - b) obiektów o dużym zatrudnieniu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) funkcji usługowych w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - b) budynków mieszkalnych w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.1.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.2.KX przeznacza się dla przejścia pieszo o szerokości liniach rozgraniczających

zgodnie z rysunkiem planu,

c) teren wydzielenia wewnętrznego o wymiarach 10m x 10m, oznaczonego jako 05/1.3.E przeznaczony dla stacji transformatorowej;

d) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.4.IT przeznaczony dla korytarza infrastruktury technicznej.

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

1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących ,

2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika nie więcej niż 4m<sup>2</sup>, usytuowanych na budynkach w pierzei dróg oznaczonych jako 0.03.KD.G (Z), III.0.1.KD.D, 05/1.1.KD.W;

3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie położone są obiekty zabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dla tych obiektów ustala się:

1) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej budynków,

2) dopuszcza się ich przebudowę bez naruszania historycznych cech widocznych od strony ulicy oznaczonej jako 0.03.KD.G(Z), tj: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;

3) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu 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,

4) dopuszcza się rozbiorę obiektu o złym stanie technicznym.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 8m od linii rozgraniczających ulicy oznaczonej jako 0.03.KD.G (Z) ul. Sprzymierzonych,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic oznaczonych jako 0.11.KD.Z, III.01.KD.D, 05/1.1.KD.W oraz przejścia pieszego oznaczonego jako 05/1.2.KX;

2) ustala się obowiązujące linie zabudowy: wyznaczone przez istniejące budynki tworzące południową pierzeję ul. Sprzymierzonych;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;

4) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 30° do 50°;

5) dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce;

6) zasady podziału na działki budowlane na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/5.1: za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek;

7) zasady podziału na działki budowlane na pozostałym fragmencie terenu:

a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki od strony dróg dojazdowych, wewnętrznych i dojazdów: nie mniej niż 25 m,

c) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie,

d) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne;

b) dopuszcza się wydzielenie działek o innych niż ustalone parametry, niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

8) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy;

## **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i 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: do terenów wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 05/1.1.KD.W i 05/1.2.KX obowiązuje dostęp publiczny;

3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;

4) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.4.IT obowiązuje zakaz sytuowania budynków.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z dróg oznaczonych jako 0.11.KD.Z, III.01.KD.D i 05/1.1.KD.W;

2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 05/1.1.KD.W ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) zakaz włączenia do drogi oznaczonej jako 0.03.KD.G (Z)- ul. Sprzymierzonych;

3) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 05/1.2.KX ustala się:

a) szerokość częściowo w istniejących liniach rozgraniczających, na pozostałym odcinku nie mniej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie jako ciąg pieszy.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych.

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

- 1) dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/5.1 pozostającego 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 23.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.06.MU o powierzchni 1,04 ha**

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

1) wyklucza się lokalizację:

- a) budynków zamieszkania zbiorowego,
- b) obiektów o dużym zatrudnieniu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) funkcji usługowych w formie budynków lub lokali wbudowanych,
- b) budynków mieszkalnych w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej.

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 06/1.1.IT przeznaczony dla korytarza infrastruktury technicznej;

**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 nie więcej niż 4m<sup>2</sup>, usytuowanych na budynkach w pierzei dróg oznaczonych jako 0.11.KD.Z i III.0.1.KD.D;
- 3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

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

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic oznaczonych jako 0.11.KD.Z, III.01.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,
- b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 30° do 50°;

4) dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce;

5) zasady podziału na działki budowlane:

- a) minimalna wielkość działki wynosi 1.000m<sup>2</sup>,
- b) inne parametry działek budowlanych: szerokość frontu działki od strony drogi III.01.KD.D: nie mniej niż 25 m,
- c) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie,
- d) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż ustalone, niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i 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) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 06/6.1 jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem:

- a) w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z dróg oznaczonych jako 0.11.KD.Z, III.01.KD.D.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych.

**9. Stawka procentowa:**

1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 06/9.1 pozostającego 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 24.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu III.07.R o powierzchni 35,98 ha

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

ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.WS przeznaczony jest dla wód płynących, tj. rzeki Wąskiej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.WS przeznaczony jest dla wód płynących, tj. rzeki Brzezinki;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.WS przeznaczony jest dla wód płynących;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.4.RM przeznaczony jest dla zabudowy zagrodowej.

#### 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:

1) na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu, dla których ustala się w strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicach odpowiednio oznaczonych na rysunku planu. W tym obszarze dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków;

2) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości przekraczającej 2,5 m nad powierzchnię terenu,
- b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.4.RM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego;
- 2) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.4.RM;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

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

- 1) dostęp do terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.4.RM poprzez istniejący zjazd z drogi 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego;
- 2) do pozostałego fragmentu terenu III.07.RM: dostęp do terenu poprzez zjazdy z drogi 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego dopuszcza się jedynie w przypadku braku innej możliwości obsługi komunikacyjnej.

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

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

## § 25.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu III.08.K o powierzchni 4,36 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków;

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: na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu, dla których ustala się w strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicach odpowiednio oznaczonych na rysunku planu. W tym obszarze dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego,
- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 0.11.KD.Z;

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

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

7. Obsługa komunikacyjna: zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu poprzez istniejący zjazd z drogi 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego oraz z drogi oznaczonej jako 0.11.KD.Z.

#### 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.



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

## § 26.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu III.09.MU o powierzchni 2,7 ha

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

1) wyklucza się lokalizację:

- a) budynków zamieszkania zbiorowego,
- b) obiektów o dużym zatrudnieniu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) funkcji usługowych w formie budynków lub lokali wbudowanych,
- b) funkcji obsługi komunikacji na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.5,
- c) nowych budynków mieszkalnych w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1.KX przeznaczają się dla dojścia pieszego,
- b) tereny wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.2.KX przeznaczają się dla dojazdu,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.3.ZP przeznaczają się dla zieleni urządzonej,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.4.ZP przeznaczają się dla zieleni urządzonej- zabytkowy cmentarz.

**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 nie więcej niż 4 m<sup>2</sup>, usytuowanych na budynkach w pierzei dróg oznaczonych jako 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego, dojazdu i przejścia pieszego oznaczonych jako 09/1.1.KX i 09/1.2.KX;

3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** w sąsiedztwie terenu (w terenie elementarnym oznaczonym jako 0.07.KD.Z) i na terenie elementarnym III.09.MU położone są projektowane pomniki przyrody- drzewa, odpowiednio oznaczone na rysunku planu i o których mowa w § 9, dla których ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa i fragmenty terenu elementarnego III.09.MU położone są w tych strefach. W strefie tej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

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

1) na terenie położony jest obszar wpisany do rejestru zabytków- cmentarz żydowski o nr 137/90 z dnia 10 stycznia 1990, oznaczony odpowiednio na rysunku planu;

2) na terenie położone są obiekty zabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dla tych obiektów ustala się:

- a) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej budynków,
- b) dopuszcza się ich przebudowę bez naruszania historycznych cech widocznych od strony ulic i dojazdów, tj: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;
- c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu 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,
- d) dopuszcza się rozbiórkę obiektu o złym stanie technicznym, przy czym nowy budynek może być usytuowany w miejscu wyburzonego, z zachowaniem rzutu budynku wyburzonego (nie dotyczy to ganków, wiatrołapów itp. w kondygnacji parteru), dopuszcza się w elewacji nowego budynku należy użyć materiały jak w budynku wyburzonym,

3) część terenu jest położona w strefie ochronie konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta, dla tego obszaru ustala się:

- a) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- b) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe, o czym mowa w lit. a,
- c) uzupełnienie zabudowy z zachowaniem typu zabudowy istniejącej.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) wyznaczoną przez istniejące budynki w północnej pierzei dojazdu oznaczonego jako 09/1.2.KX- ul. Geodetów, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 09/1.2.KX- ul. Geodetów i przejścia pieszego 09/1.1.KX,
- c) na terenie poza wydzieleniem wewnętrznym oznaczonym jako 09/5.1: 12 m od lasu położonego w terenie elementarnym oznaczonym jako III.10.ZL,
- d) wyznaczoną przez istniejące budynki w północnej pierzei ul. Wojska Polskiego zgodnie z rysunkiem planu;
- e) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) parametry zagospodarowania terenu na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/5.1:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolnie;

3) parametry zagospodarowania terenu dla pozostałego fragmentu terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
- 4) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dachy o kącie nachylenia połaci zbliżonym do kąta 0° lub o jednakowym kącie nachylenia wszystkich głównych połaci dachu od 30° do 50°;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 6) zasady podziału na działki budowlane na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/5.1:
- a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek;
  - b) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 7) zasady podziału na działki budowlane na pozostałym fragmencie terenu:
- a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<sup>2</sup>,
  - b) inne parametry działek budowlanych:
    - szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego,
  - c) wyklucza się wydzielanie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 8) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
- a) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/5.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy,
  - b) na pozostałym fragmencie terenu wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia terenów oznaczonych jako 09/1.4.ZP 09/1.3.ZP oraz zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu:
- a) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonych jako 09/1.3.ZP oraz 09/1.2.KX i 09/1.1.KX obowiązuje dostęp publiczny;
  - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.4.ZP obowiązuje dostęp ogólny.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostęp do terenu poprzez:
- a) dojazd oznaczony jako i 09/1.2.KX- ul. Geodetów,
  - b) istniejące bezpośrednie zjazdy na działki z drogi 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego dopuszcza się jedynie w przypadku braku innej możliwości obsługi komunikacyjnej;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.3.ZP obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego przebiegającego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 09/1.2.KX ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m z placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 09/1.1.KX ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszy.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych.
- 9. Stawka procentowa:** dla całego terenu pozostającego 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 III.10.ZL o powierzchni 1,35 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny lasów;
- 1) na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
  - 2) obowiązuje utrzymanie niezakłóconego ciągu widokowego na dolinę rzeki Wąskiej z ciągu pieszego, oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta.
- 5. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego przebiegającego po istniejącej drodze leśnej, zgodnie z rysunkiem planu.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## § 28.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu III.11.MM o powierzchni 0,76 ha

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

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 11/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
  - b) tereny wydzielenia wewnętrznych oznaczonych jako 11/1.2.KX i 11/1.3.KX przeznaczony jest dla przejścia pieszego.

**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 nie więcej niż 4m<sup>2</sup>, usytuowanych na budynkach w pierzei dojazdu oznaczonego jako 11/1.1.KX;
- 3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnią terenu;
- 2) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazd oznaczonego jako 11/1.1.KX, przejścia pieszego oznaczonego jako 11/1.3.KX, linii rozgraniczających drogi 0.05.KD.Z- ul. Zamkowa,
  - b) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) parametry zagospodarowania terenu na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 11/5.1:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zagospodarowania terenu dla pozostałego fragmentu terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m,
  - b) kształt dachu: dachy o kącie nachylenia połączy zbliżonym do kąta 0° (tzw. dach płaski) lub o jednakowym kącie nachylenia wszystkich głównych połączy dachu od 30° do 50°;
- 6) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek;
  - b) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,
  - c) wyklucza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych lub dojazdów do działek,
  - d) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/5.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy,
  - b) na pozostałym fragmencie terenu wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 11/6.1 wyznaczono pas terenu o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego; w tym obszarze obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: na terenie wydzielenia 11/1.1.KX, 11/1.2.KX i 11/1.3.KX obowiązuje dostęp publiczny.

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

- 1) dostęp do terenu poprzez:
  - a) dojazd oznaczony jako 11/1.1.KX - ul. Dolna,
  - b) do terenu wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 11/5.1: z istniejącej drogi obsługującej oznaczonej jako 05/1.1.KX, która jest położona w drodze oznaczonej jako 0.05.KD.Z- ul. Zamkowa;
- 3) zakaz lokalizacjijazdów na teren III.11.MM poza wyznaczonymi w planie z drogi oznaczonej jako 0.05.KD.Z- ul. Zamkowa;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 11/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość nie mniej niż 5 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 09/1.2.KX ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 6) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 09/1.3.KX ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych.

## **9. Stawka procentowa:**

dla całego terenu pozostającego 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.

## **§ 29.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.12.K o powierzchni 0,63 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren oczyszczalni ścieków;

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) teren leży w strefie EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. **Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** nie ustala się.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z dojazdu oznaczonego jako 11/1.1.KX- ul. Dolna.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

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

## **§ 30.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.13.R o powierzchni 2,96 ha**

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

ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.1.WS przeznaczony jest dla wód płynących, tj. Kanału Młyńskiego.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych jako otwartych.

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

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

- 1) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu,
  - b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rolniczego użytkowania terenu.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z dojazdu oznaczonego jako 11/1.1.KX- ul. Dolna, położonego w terenie elementarnym oznaczonym jako III.11.MM.

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

obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**9. Stawka procentowa:** 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 III.14.MU o powierzchni 0,51 ha

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

1) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów o dużym zatrudnieniu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

b) funkcji usługowych w formie budynków lub lokali wbudowanych;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 14/1.1.KD.W przeznacza się 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 nie więcej niż 4m<sup>2</sup>, usytuowanych na budynkach;

3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

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

1) na terenie położone są obiekty zabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dla tych obiektów ustala się:

a) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej budynków,

b) dopuszcza się ich przebudowę bez naruszania historycznych cech widocznych od strony ulic i dojazdów, tj: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych,

c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu 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,

d) dopuszcza się rozbiórkę obiektu o złym stanie technicznym, przy czym nowy budynek może być usytuowany w miejscu wyburzonego, z zachowaniem rzutu budynku wyburzonego (nie dotyczy to ganków, wiatrołapów itp. w kondygnacji parteru), dopuszcza się w elewacji nowego budynku należy użyć materiały jak w budynku wyburzanym,

3) część terenu jest położona w strefie ochronie konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta, dla tego obszaru ustala się:

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

b) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe,

c) uzupełnienie zabudowy z zachowaniem typu zabudowy istniejącej.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wzdłuż ul. Zamkowej: w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 0.05.KD.Z i po obrysie budynku, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 14/1.1.KD.W, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości 6 m od dojazdu 11/1.1.KX- ul Dolna, położonego w terenie elementarnym oznaczonym jako III.11.MM,

d) wzdłuż wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1.WS- rzeka Wąska (znajdującego się w terenie elementarnym oznaczonym jako III.03.R), zgodnie z rysunkiem planu,

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

2) parametry zagospodarowania terenu na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 14/5.1:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50%;

3) parametry zagospodarowania terenu dla pozostałego fragmentu terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;

4) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,

b) kształt dachu: dachy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 50°;

5) dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce;

6) zasady podziału na działki budowlane:

a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek,

b) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,

c) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,

d) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;

7) wyklucza się lokalizację zabudowy na granicy działki z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.

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

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: na terenie wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.KD.W obowiązuje dostęp ogólny;
- 3) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 14/6.1 wyznaczono pas terenu o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego; w tym obszarze obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

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

- 1) dostęp do terenu poprzez :
  - a) drogę wewnętrzną oznaczoną jako 14/1.1.KD.W,
  - b) z dojazdu oznaczonego jako 11/1.1.KX- ul. Dolna i położonego w terenie elementarnym III.11.MM;
- 2) zakaz lokalizacjijazdów na działki z drogi oznaczonej jako 0.05.KD.Z- ul. Zamkowa;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 14/1.1.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz pozostających 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;
- 2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jak 14/9.1 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 32.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu III.15.RM o powierzchni 2,03 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy zagrodowej

1) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 15/1.1.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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

1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych.

**3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie położone są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dla tych obiektów obowiązują ustalenia zawarte w §10.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) wzdłuż ul. Steffena- drogi oznaczonej jako 0.06.KD.G(Z): wyznaczona przez istniejące budynki wschodniej pierzei ulicy oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wzdłuż rzeki Wąskiej w odległości min. 15m od koryta rzeki, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dachy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
  - c) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy na granicy działki z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.

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

1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc

rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;

3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

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

1) dostęp do terenu poprzez drogę obsługującą, przebiegającą poza granicą planu, znajdującą się w drogach publicznych: ul. Steffena i ul. Kraszewskiego;

2) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów na działki z dróg oznaczonych jako 0.06.KD.G(Z)- ul. Steffena oraz 0.05.KD.Z- ul. Kraszewskiego.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych.

**9. Stawka procentowa:**

dla całego terenu pozostającego 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 III.16.R o powierzchni 24,53 ha

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

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

1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;

2) teren, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w Parku Ekologicznym im. Stanisława Pankalli;

3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na północną panoramę miasta wzdłuż granicy z ulicą Steffena.

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

1) teren położony jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, na którego obszarze zasady ochrony obszaru ustala właściwa uchwała Rady Miejskiej;

2) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne.

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

1) na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków;

2) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu,

b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.

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

1) wysokość zabudowy nie więcej niż 5 m.

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

1) zakaz lokalizacji zabudowy w terenie oznaczonym jako obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;

2) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

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

1) dostęp do terenu poprzez teren elementarny oznaczony jako III.15.RM.

2) zakaz lokalizacji zjazdów na teren z drogi oznaczonej jako 0.06.KD.G (Z)- ul. Steffena.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**9. Stawka procentowa:** 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 III.17.R o powierzchni 13,9 ha

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

ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu;

2) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.2.RM przeznaczony jest dla zabudowy zagrodowej.

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

1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;

2) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w Parku Ekologicznym im. Stanisława Pankalli.

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

1) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, na którego obszarze zasady ochrony obszaru ustala właściwa uchwała Rady Miejskiej;

2) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne.

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

1) część terenu jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta;

2) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu,

b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.

**5. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.2.RM:

1) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu 17/1.1.KX;

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

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

1) zakaz zabudowy z wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.2.RM;

2) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;

3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;

4) ustalenia dotyczące dostępności terenu: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.1.KX obowiązuje dostęp publiczny.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu poprzez dojazd oznaczony jako 17/1.1.KX;

2) dla dojazdu oznaczonego jako 17/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) w granicach dojazdu przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

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

## **§ 35.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.18.R/ZL o powierzchni 25,24 ha**

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

1) dopuszcza się:

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

b) zalesienia skarp z uwzględnieniem ciągów widokowych na panoramę miasta z terenów elementarnych oznaczonych jako III.03.KD.D, III.21.UU, III.22.MU;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) wydzielenie wewnętrzne oznaczone jako 18/1.1.WS przeznacza się dla wód płynących- rzeki Wąskiej,

b) wydzielenie wewnętrzne oznaczone jako 18/1.2.WS przeznacza się dla wód płynących - rzeki Sirwy,

c) wydzielenie wewnętrzne oznaczone jako 18/1.3.WS przeznacza się dla wód płynących - Kanału Młyńskiego,

d) wydzielenie wewnętrzne oznaczone jako 18/1.4.KX przeznacza się dla przejścia pieszego,

e) wydzielenie wewnętrzne oznaczone jako 18/1.5.KX przeznacza się dla przejścia pieszego.

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

1) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w Parku Ekologicznym im. Stanisława Pankalli;

2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na północną panoramę miasta wzdłuż granicy z ulicą Steffena oraz uwzględnienie ciągów widokowych na panoramę miasta z terenów elementarnych oznaczonych jako III.03.KD.D, III.21.UU, III.22.MU.

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

1) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, na którego obszarze zasady ochrony obszaru ustala właściwa uchwała Rady Miejskiej;

2) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne;

3) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:



- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu;
  - 2) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne.
- 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, przy czym dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rekreacyjnego wykorzystania terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1;
  - 2) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
  - 3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje dostęp publiczny lub ogólny.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej; dostęp do terenu:
    - a) z dojazdu oznaczonego jako 17/1.1.KX położonego w terenie elementarnym III.17.R,
    - b) z dróg publicznych oznaczonych jako III.02.KD.D,
  - 2) obowiązuje lokalizacja ciągów pieszych oznaczonych jako 18/7.1, 18/7.2, 18/7.3, przebiegających zgodnie z rysunkiem planu; po fragmencie trasy ciągu pieszego oznaczonego jako 18/7.2 przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje jej oznakowanie;
  - 3) dla przejść pieszych oznaczonych jako 18/1.4.KX i 18/1.5.KX ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) urządzenie: w granicach przejścia przebiega lokalna trasa rowerowa, obowiązuje oznakowanie trasy.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację 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, nie ma zastosowania.

## § 36.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu III.19.ZP o powierzchni 5,52 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu;
  - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 19/1.1.WS przeznaczony dla zbiornika wodnego,
    - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 19/1.2.KX przeznaczony dla przejścia pieszego,
    - c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 19/1.3.KX przeznaczony dla dojazdu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
  - 2) teren położony jest w Parku Ekologicznym im. Stanisława Pankalli.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:**
- 1) teren, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, na którego obszarze zasady ochrony obszaru ustala właściwa uchwała Rady Miejskiej;
  - 2) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla użytkowników ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii;
  - 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: do całego terenu obowiązuje dostęp publiczny lub ogólny.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: teren przeznaczony jest dla komunikacji pieszej;
  - 2) dostęp do terenu poprzez: ulicę dojazdową oznaczoną jako III.02.KD.D;
  - 3) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 19/1.2.KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dla dojazdu oznaczonego jako 19/1.3.KX ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) urządzenie: dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
    - c) w granicach przejścia przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.
- 9. Stawka procentowa:**

dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pastęk 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 III.20.UU o powierzchni 4,43 ha

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

- 1) wyklucza się lokalizację: funkcje usług turystycznych w obiektach hotelarskich takich jak pola biwakowe i kempingi;
- 2) dopuszcza się lokalizację: funkcji mieszkaniowych jako towarzyszące funkcji usługowej w formie budynków lub lokali wbudowanych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 20/1.1.IT zajmuje pas techniczny infrastruktury,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 20/1.2.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 20/1.3.WS przeznaczony jest dla wód płynących - rzeki Sirwy,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 20/1.4.R przeznaczony jest dla terenów rolniczych, na których dopuszcza się lokalizację zagospodarowania związane go wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, obiekty małej architektury.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) teren położony jest w Parku Ekologicznym im. Stanisława Pankalli.

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

- 1) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne;
- 2) teren położony jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, na którego obszarze zasady ochrony obszaru ustala właściwa uchwała Rady Miejskiej.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako III.02.KD.D- ul. Partyzantów,
  - b) w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 0.17.KD.L- droga do wsi Gołąbki,
  - c) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 5) zasady podziału na działki budowlane: dowolne;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy na granicy działki z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.

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

- 1) na całym terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 20/1.4.R obowiązuje zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rekreacyjnego wykorzystania terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 lit.d;
- 2) na fragmencie terenu z wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 20/1.4.R, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje dostęp ogólny;
- 4) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;
- 5) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 20/1.1.IT obowiązuje zakaz sytuowania budynków.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z dróg oznaczonych jako III.02.KD.D- ul. Partyzantów oraz 0.17.KD.L- droga do wsi Gołąbki.

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

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pastęk 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 III.21.R o powierzchni 3,22 ha

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

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

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

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

- 1) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne;
- 2) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień.

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

- 1) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu,
  - b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne;
- 2) na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu. W tym obszarze dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

### **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, przy czym dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rekreacyjnego wykorzystania terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje dostęp publiczny lub ogólny.

### **7. Obsługa komunikacyjna:** nie dotyczy.

### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację 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, nie ma zastosowania.

## **§ 39.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.22.R/ZL o powierzchni 23,76 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) wydzielenie wewnętrzne oznaczone jako 22/1.1.WS przeznacza się dla wód płynących- rzeki Wąskiej.

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

- 1) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w Parku Ekologicznym im. Stanisława Pankalli;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na północną panoramę miasta wzdłuż granicy z terenem elementarnym oznaczonym jako III.18.R/ZL.

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

- 1) teren położony jest w granicach projektowanego obszaru NATURA 2000, na którym zasady ochrony wynikają z właściwych przepisów dotyczących ochrony przyrody;
- 2) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, na którego obszarze zasady ochrony obszaru ustala właściwa uchwała Rady Miejskiej;
- 3) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne.

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

- 1) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnię terenu,
  - b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne;
- 2) na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu. W tym obszarze dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

#### **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, przy czym dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla rekreacyjnego wykorzystania terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1;
- 2) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje dostęp publiczny lub ogólny.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:** obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego oznaczonego jako 22/7.1 zgodnie z rysunkiem planu.

#### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację 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, nie ma zastosowania.

## **§ 40.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu III.23.PU o pow. 10,64 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji przemysłowo- usługowych;

- 1) dopuszcza się: lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub lokali wbudowanych na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.6;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.1.KD.D przeznaczają się dla drogi dojazdowej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.2.KX przeznaczają się dla dojazdu,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.3.KX przeznaczają się dla przejścia pieszego,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.4.KD.W przeznaczają się drogi wewnętrznej,
  - e) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 23/1.5.IT przeznaczają się dla korytarza infrastruktury technicznej,
  - f) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.6 dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące funkcjom przemysłowo- usługowym.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się lokalizację reklam z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych jako otwarte.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu, dla których ustala się w strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicach odpowiednio oznaczonych na rysunku planu. W tym obszarze dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego,
    - b) w odległości 6 m i zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż linii rozgraniczających dróg i dojazdów oznaczonych jako 23/1.1.KD.D, 23/1.2.KX, 23/1.4.KD.W,
    - c) w odległości 6 m wzdłuż drogi 23/1.1.KD.D, tylnia linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5,
    - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
      - obowiązuje zagospodarowanie terenów wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 23/5.1, 23/5.2, 23/5.3 jako powierzchnia terenu biologicznie czynna,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30 %;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: do 12 m,
    - b) kształt dachu: dowolny;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) minimalna wielkość działki wynosi 1.000m<sup>2</sup>,
    - b) inne parametry działek budowlanych: szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m,
    - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek, poza ustalonymi w planie; dojazdy o parametrach określonych w ust. 7,
    - d) dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach niż ustalone w lit. a i b, niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz stanowiących dojazdy do działek;
  - 5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy na granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) na terenie wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 23/5.1, 23/5.2, 23/1.5.IT, 23/5.3 obowiązuje zakaz sytuowania budynków;
  - 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;
  - 3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: do terenów wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 23/1.2.KX i 23/1.3.KX obowiązuje dostęp publiczny;
  - 4) fragment terenu jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wyklucza się lokalizację zjazdów z ulicy oznaczonej jako 0.07.KD.Z.
  - 2) dostęp do terenu:
    - a) z ulicy dojazdowej oznaczonej jako 23/1.1.KD.D,
    - b) z dojazdu oznaczonego jako 23/1.2.KX,
    - c) z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 23/1.4.KD.W;
  - 3) dla ulicy klasy D- dojazdowa 23/1.1.KD.D ustala się:
    - a) szerokość liniach rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni;
  - 4) dla dojazdu oznaczonego jako 23/1.2.KX ustala się:
    - a) szerokość liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) urządzenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
    - c) na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniej niż 12,5 m x 12,5 m;

- 5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 23/1.4.KD.W ustala się:
    - a) szerokość linii rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) urządzenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - 6) dla dojazdów, o których mowa w ust.5 pkt.4 lit. d ustala się:
    - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 10 m w liniach rozgraniczających,
    - b) na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania.
  - 7) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 23/1.3.KX ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paśtek, przeznaczonych na cele publiczne- tereny oznaczone jako 23/1.1.KD.D, 23/1.2.KX oraz terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/9.1 jako pozostającego 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;
- 2) dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 41.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu III.24.MU o powierzchni 0,61 ha**

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

- 1) wyklucza się lokalizację:
  - a) funkcji usług turystycznych w obiektach hotelarskich – pola biwakowe i kempingi,
  - b) obiektów o dużym zatrudnieniu,
  - c) budynków mieszkalnych w formie innej niż budynki jednorodzinne wolnostojące ;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) funkcji usługowych w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - b) funkcji mieszkaniowych w formie budynków lub lokali wbudowanych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 24/1.1.WS przeznaczony jest dla wód płynących.

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

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika nie więcej niż 4m<sup>2</sup>, usytuowanych na budynkach w pierzei dróg oznaczonych jako 0.03.KD.G (Z), 0.11.KD.Z;
- 3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**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 wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających ulicy oznaczonej jako 0.03.KD.G (Z) ul. Sprzymierzonych,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulicy oznaczonej jako 0.11.KD.Z;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 30° do 50°;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 1500m<sup>2</sup>,
  - b) 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 i 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) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 24/6.1 jest położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym odpowiednim symbolem;
  - a) w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu:

- 1) z drogi oznaczonej jako 0.11.KD.Z w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako 24/7.1.KX;
- 2) zakaz lokalizacji zjazdów z drogi oznaczonej jako 0.03.KD.G(Z).

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i 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.

#### **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce IV obejmującej Centrum miasta**

#### **§ 42.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.01.UU o powierzchni 20,65 ha**

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

1) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,

b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;

2) obiekty zabytkowe – budynek Ratusza i kościół pw. Św. Bartłomieja, stanowią dominanty przestrzenne w kompozycji miasta oznaczone na rysunku planu właściwym symbolem, dla których obowiązują ustalenia ogólne w § 8;

3) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu.

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

1) cały teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

a) założenia urbanistycznego miasta w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków, nr rejestru P/39 z dnia 10 października 1956r.,

b) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992,

- dla ww obszarów obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) na terenie występują obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/5.1 nieprzekraczalne i obowiązującą linię zabudowy wyznaczają istniejące budynki;

b) na pozostałym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy po obrysie istniejących budynków;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/5.1:

a) wysokość zabudowy: do 10 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 34° do 49°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym;

4) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/5.2:

a) wysokość zabudowy: nie przekraczająca wysokości istniejącej kalenicy dawnej plebanii,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 34° do 49°; kalenica dachu prostopadła do dachu dawnej plebanii, kryty dachówką ceramiczną holenderką;

5) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/5.3:

a) wysokość zabudowy: do 6m,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 39° do 49°; kalenica dachu prostopadła do drogi dojazdowej na placu zamkowym, kryty dachówką ceramiczną;

6) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnego:

a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy,

b) wyklucza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, ewentualne odtworzenie budynku w typie zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach;

7) zasady podziału na działki:

a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych

do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

8) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych nie powiązanych trwale z gruntem, dla których nie obowiązują ustalenia ust. 5;

b) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na okres powyżej 120 dni;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

1) wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Chrobrego oznaczonej na rysunku planu jako IV.02.KD.D. ulicy Kościuszki oznaczonej jako IV.03.KD.D oraz ulicy Dąbrowskiego oznaczonej jako 05/1.1.KX położonej w terenie elementarnym IV.05.MU,

2) ulica Dąbrowskiego oznaczona jako dojazd 05/1.1.KX jest ogólnodostępną drogą publiczną;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

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

1) dla terenu wydzielonego wewnętrznego oznaczonego jako 01/5.1 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.;

2) dla pozostałych gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz pozostających 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.

### **§ 43.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.02.MU o powierzchni 0,64 ha**

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

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;

3) wyklucza się:

a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,

b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielony wewnętrznego 02/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu,

b) teren wydzielony wewnętrznego 02/1.2.E przeznacza się dla istniejącej stacji transformatorowej.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,

b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 4;

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

1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż ulicy Sienkiewicza oznaczonej jako IV.05.KD.D, według rysunku planu.

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

1) cały teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

a) założenia urbanistycznego miasta w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków, nr rejestru P/39 z dnia 10 października 1956r.,

b) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992,

- dla ww obszarów obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) na terenie występuje obiekt znajdujący się w ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

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

a) obowiązujące linie zabudowy, po granicy terenu elementarnego oraz w odległości 3m od ulicy Sienkiewicza oznaczonej

jako IV.05.KD.D,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, po linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako 02/1.1.KX oraz wewnątrz kwartału zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;

3) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/5.1:

a) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 5m, maksymalnie 15m,

b) wysokość zabudowy: od 6m do 14m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7m,

c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,

d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;

4) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnej:

a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy,

b) wyklucza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, ewentualne odtworzenie budynku w typie zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/5.1 minimalna wielkość działki wynosi 1000m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, na pozostałym terenie za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,

b) szerokość frontów działek: od 5m do 15m,

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

d) 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;

3) dojazd oznaczony jako 02/1.1.KX jest ogólnodostępną drogą publiczną;

4) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Krasickiego oznaczonej na rysunku planu jako IV.01.KD.D, ulicy Chrobrego oznaczonej na rysunku planu jako IV.02.KD.D, ulicy Sienkiewicza oznaczonej na rysunku planu jako IV.05.KD.D, ulicy Mickiewicza oznaczonej na rysunku planu jako IV.06.KD.D oraz dojazdu oznaczonego jako 02/1.1.KX,

2) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 02/1.1.KX ustala się :

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/5.1 wewnątrz kwartału, o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8m,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasiek oraz pozostających 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 IV.03.MU o powierzchni 0,73 ha**



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

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

3) wyklucza się:

a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,

b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) tereny wydziałeń wewnętrznych 03/1.1.KX i 03/1.2.KX przeznacza się dla dojazdów.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,

b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

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

1) cały teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

a) założenia urbanistycznego miasta w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków, nr rejestru P/39 z dnia 10 października 1956r.,

b) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992,

- dla ww obszarów obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

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

a) obowiązujące linie zabudowy, po granicy terenu elementarnego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, po linii rozgraniczającej dojazdów oznaczonych jako 03/1.1.KX i 03/1.2.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;

3) parametry zabudowy dla całego terenu:

a) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 5m, maksymalnie 15m,

b) wysokość zabudowy: od 6m do 14m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7m,

c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,

d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;

4) zasady podziału na działki:

a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,

b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;

3) dojazdy oznaczone jako 03/1.1.KX i 03/1.2.KX są ogólnodostępnymi drogami publicznymi;

4) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.

## 7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Chrobrego oznaczonej na rysunku planu jako IV.02.KD.D, ulicy Aptecznej oznaczonej na rysunku planu jako IV.04.KD.D, ulicy Sienkiewicza oznaczonej na rysunku planu jako IV.05.KD.D, ulicy Mickiewicza oznaczonej na rysunku planu jako IV.06.KD.D oraz dojazdów oznaczonych jako 03/1.1.KX i 03/1.2.KX;
- 2) dla dojazdów oznaczonych w planie jako 03/1.1.KX i 03/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pastęk oraz pozostających 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.

## § 45.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.04.MU o powierzchni 0,62 ha

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

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydziałeń wewnętrznych 04/1.1.KX i 04/1.2.KX przeznacza się dla dojazdów.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;
- 2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6;

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

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

- 1) cały teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
  - a) założenia urbanistycznego miasta w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków, nr rejestru P/39 z dnia 10 października 1956r.,
  - b) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992,
- dla ww obszarów obowiązują ustalenia ogólne w § 11;
- 2) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

- 1) ustala się linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy, po granicy terenu elementarnego,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, po linii rozgraniczającej dojazdów oznaczonych jako 04/1.1.KX i 04/1.2.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy dla całego terenu:
  - a) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 5 m, maksymalnie 15 m,
  - b) wysokość zabudowy: od 6 m do 14 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1 m,
  - d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 49°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) wyklucza się wydziałanie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury

technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,

b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;

3) dojazdy oznaczone jako 04/1.1.KX i 04/1.2.KX są ogólnodostępnymi drogami publicznymi;

4) 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.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Chrobrego oznaczonej na rysunku planu jako IV.02.KD.D, ulicy Kościuszki oznaczonej na rysunku planu jako IV.03.KD.D, ulicy Aptecznej oznaczonej na rysunku planu jako IV.04.KD.D, ulicy Mickiewicza oznaczonej na rysunku planu jako IV.06.KD.D oraz dojazdów oznaczonych jako 04/1.1.KX i 04/1.2.KX;

2) dla dojazdów oznaczonych w planie jako 04/1.1.KX i 04/1.2.KX ustala się :

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paszék oraz pozostających 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.

### **§ 46.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.05.MU o powierzchni 1,13 ha**

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

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;

3) wyklucza się:

a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,

b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielony wewnętrzny 05/1.1.KD.D przeznaczony dla ulicy dojazdowej,

b) tereny wydzielone wewnętrzne 05/1.2.KX, 05/1.3.KX przeznaczony dla ciągów pieszych.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,

b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego jako 05/1.2.KX, według rysunku planu.

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

1) cały teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

a) założenia urbanistycznego miasta w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków, nr rejestru P/39 z dnia 10 października 1956r.,

b) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

- c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992,  
- dla ww obszarów obowiązują ustalenia ogólne w § 11;  
2) na terenie występuje obiekt znajdujący się w ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

- 1) ustala się linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy, po granicy terenu elementarnego z ulicą Krasickiego oznaczoną jako IV.01.KD.D i z ulicą Mickiewicza oznaczoną jako IV.06.KD.D,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, po linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako 05/1.1.KD.D oraz wewnątrz kwartału po linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego jako 05/1.3.KX oraz w odległości min.3m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego 05/1.2.KX, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy dla terenu wydzielen wewnętrznych 05/5.1, 05/5.2 i 05/5.3:
  - a) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 5m, maksymalnie 15m,
  - b) wysokość zabudowy: od 6 m do 14 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1 m,
  - d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnego:
  - a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy,
  - b) wyklucza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, ewentualne odtworzenie budynku w typie zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach;
- 5) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość działek: na terenie wydzielen wewnętrznych 05/5.1, 05/5.2 i 05/5.3 minimalna wielkość działki wynosi 1000m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, na pozostałym terenie za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,
  - b) szerokość frontów działek: od 5m do 15m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - d) 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;
- 3) ciągi pieszce oznaczone jako 05/1.2.KX i 05/1.3.KX są ogólnodostępnymi przejściami publicznymi;
- 4) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Krasickiego oznaczonej na rysunku planu jako IV.01.KD.D, ulicy Mickiewicza oznaczonej na rysunku planu jako IV.06.KD.D i ulicy Chodkiewicza oznaczonej na rysunku planu jako 05/1.1.KD.D;
- 2) dla ulicy dojazdowej oznaczonego w planie jako 05/1.1.KD.D ustala się :
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.
- 3) dla ciągów pieszych oznaczonych jako 05/1.2.KX i 05/1.3.KX ustala się:
  - a) szerokość nie mniej niż 6m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenia jako ciąg pieszy;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paszék oraz pozostających 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.

## § 47.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.06.MU o powierzchni 1,20 ha

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

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;

3) wyklucza się:

a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,

b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydziałeń wewnętrznych 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX, 06/1.4.KX i 06/1.5.KX przeznacza się dla dojazdów.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,

b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

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

1) cały teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

a) założenia urbanistycznego miasta w obrębie murów obronnych wpisane do rejestru zabytków, nr rejestru P/39 z dnia 10 października 1956r.,

b) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992,

- dla ww obszarów obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) na terenie występują obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

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

a) obowiązujące linie zabudowy, po granicy terenu elementarnego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, po linii rozgraniczającej dojazdów oznaczonych jako 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX, 06/1.4.KX i 06/1.5.KX oraz zgodne z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;

3) parametry zabudowy dla całego terenu:

a) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 5m, maksymalnie 20m,

b) wysokość zabudowy: od 6m do 14m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7m,

c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1,5m,

d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległe lub prostopadłe do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;

4) zasady podziału na działki:

a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,

b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;
- 3) dojazdy oznaczone jako 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX, 06/1.4.KX i 06/1.5.KX; są ogólnodostępnymi drogami publicznymi;
- 4) 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.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Krasickiego oznaczonej na rysunku planu jako IV.01.KD.D, ulicy Chrobrego oznaczonej na rysunku planu jako IV.02.KD.D oraz dojazdów oznaczonych jako 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX, 06/1.4.KX i 06/1.5.KX;
- 2) dla dojazdów oznaczonych w planie jako 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX, 06/1.4.KX ustala się :
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 06/1.5.KX ustala się :
  - a) szerokość minimum 5m w liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pastęk oraz pozostających 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 IV.07.MU o powierzchni 0,52 ha**

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

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.ZP przeznaczona jest dla zieleni parkowej.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów;
- 2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

- 1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
  - a) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu,
  - b) na terenie występują dwa pomniki przyrody oraz jeden proponowany pomnik przyrody, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

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

- 1) cały teren położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;
- 2) cały teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992 objęty strefą „W” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 3) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

- 1) ustala się linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy po linii rozgraniczającej ulicy Krasickiego, oznaczonej jako IV.01.KD.D oraz po obrysie istniejących budynków i wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/5.1:
- a) wysokość zabudowy: od 6m do 10m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnej:
- a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów nie skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, ewentualne odtworzenie budynku w typie zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,
  - b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1.ZP jest ogólnodostępnym terenem publicznym.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) z istniejących wjazdów z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej jako 0.07.KD.Z i ulicy Zamkowej oznaczonej jako 0.05.KD.Z,
  - b) wjazdy na poszczególne działki z istniejącej ulicy Krasickiego oznaczonej na rysunku planu jako IV.01.KD.D,
  - c) zakaz lokalizacji nowych zjazdów na ulic Wojska Polskiego oznaczoną jako 0.07.KD.Z i ulicę Zamkową oznaczoną jako 0.05.KD.Z,
- 2) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego oznaczonego graficznie na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paszék oraz pozostających 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.

### **§ 49.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.08.MU o powierzchni 0,45 ha**

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

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;
- 2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

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

- 1) cały teren położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

- 2) cały teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992 objęty strefą „W” strefy „W” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 3) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

- 1) ustala się linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy, po granicy terenu elementarnego z ulicą Krasickiego oznaczoną na rysunku planu jako IV.01.KD.D,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy, po granicy terenu elementarnego z ulicą W. Jagiełły, oznaczoną na rysunku planu jako 0.07.KD.Z oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego 08/5.1:
  - a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy,
  - b) wyklucza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, ewentualne odtworzenie budynku w typie zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach;
- 4) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnego:
  - a) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 5m, maksymalnie 15m,
  - b) wysokość zabudowy: od 6m do 14m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7m,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
  - d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) zasady podziału na działki:
  - a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,
  - b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;
- 3) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Krasickiego oznaczonej na rysunku planu jako IV.01.KD.D, ulicy Jagiełły oznaczonej na rysunku planu jako 0.07.KD.Z;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pastęk oraz pozostających 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.

### **§ 50.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.09.ZP o powierzchni 0,91 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) obowiązuje zachowanie ciągu widokowego wzdłuż ulicy Jagiełły na zabytkowe mury obronne miasta.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu.



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

- 1) cały teren położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;
- 2) cały teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992 objęty strefą „W” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 90%.

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

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych:
  - a) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane na zasadach określonych w punkcie 2,
  - b) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 2) ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych nie powiązanych trwale z gruntem, na okres do 120 dni,
  - b) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe,
  - c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych, zakaz nie dotyczy wykorzystania terenu dla krótkotrwałych imprez i sezonowych usług;
- 3) obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na całym terenie IV.09.ZP.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność terenu z ulic Jagiełły oznaczonej jako 0.07.KD.Z;
- 2) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego oznaczonego graficznie na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paszék oraz pozostających 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.

### **§ 51.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.10.MU o powierzchni 1,08 ha**

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

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.1 przeznacza się dla targowiska miejskiego,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.2.KP przeznacza się dla parkingu.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1 dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup> na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków;
- 2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

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

- 1) cały teren położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;
- 2) cały teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992 objęty strefą „W” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 3) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, po obrysie istniejących budynków oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1 maksymalnie 0,5, na pozostałym terenie maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy również dla zabudowy tymczasowej, dla terenu wydzielenia wewnętrznego 10/1.1:
- a) wysokość zabudowy: do 6m,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglasczerwonym lub brązowym;
- 4) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnej:
- a) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 5m, maksymalnie 15m,
  - b) wysokość zabudowy: od 6m do 14m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7m,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
  - d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglasczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 150 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: od 6m do 15m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo handlowych nie powiązanych trwale z gruntem, na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1,
  - b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;
- 3) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.
- 4) dostęp do terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1 i 10/1.2.KP,
  - b) dla ciągu pieszego oznaczonego graficznie na rysunku planu ustala się dostęp publiczny.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących zjazdów z ulicy Jagiełły, oznaczonej na rysunku planu jako 0.16.KD.L;
- 2) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego oznaczonego graficznie na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pastęk oraz pozostających 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.

## **§ 52.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.11.MU o powierzchni 1,94 ha**

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

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiorczą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) tereny wydzielen wewnątrznych 11/1.1.KX, 11/1.2.KX, 11/1.3.KX przeznacza się dla dojazdów,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.4.E przeznacza się dla istniejącej stacji transformatorowej.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,
- b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

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

1) cały teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- a) założenia urbanistycznego miasta w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków, nr rejestru P/39 z dnia 10 października 1956r.,
- b) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992,

- dla ww obszarów obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) na terenie występują obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

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

- a) obowiązujące linie zabudowy, po granicy terenu elementarnej z ulicami Kościuszki, oznaczoną na rysunku planu jako IV.03.KD.D i Mickiewicza, oznaczoną jako IV.06.KD.D,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, po linii rozgraniczającej ulicy Osińskiego oznaczonej jako IV.07.KD.L, dojazdów oznaczonych jako 11/1.1.KX, 11/1.2.KX, 11/1.3.KX i w odległości minimum 4m od dojazdu 11/1.3.KX oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;

3) parametry zabudowy dla całego terenu:

- a) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
- b) wysokość zabudowy: od 6m do 10m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, , dla budynków gospodarczych i garaży do 6m,
- c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
- d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglasczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;

4) zasady podziału na działki:

- a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 150 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: od 6m do 15m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;

3) dojazdy oznaczone jako 11/1.1.KX, 11/1.2.KX, 11/1.3.KX są ogólnodostępnymi drogami publicznymi;

4) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulic Osińskiego i Steffena oznaczonych na rysunku planu jako IV.07.KD.L, ulicy Kościuszki oznaczonej na rysunku planu jako IV.03.KD.D, ulicy Mickiewicza oznaczonej na rysunku planu jako IV.06.KD.D

- oraz dojazdów oznaczonych jako 11/1.1.KX, 11/1.2.KX, 11/1.3.KX;
- 2) dla dojazdów oznaczonych w planie jako 11/1.1.KX, 11/1.2.KX ustala się :
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
  - 3) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 11/1.3.KX ustala się :
    - a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
    - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
  - 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz pozostających 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.

## § 53.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.12.ZP o powierzchni 2,76 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;  
na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
  - 2) obowiązuje zachowanie ciągu widokowego ze wzgórza zamkowego na północną i wschodnią część miasta.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) cały teren położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;
  - 2) na terenie znajduje się zabytek archeologiczny znajdujący się w ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy:
    - a) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane na zasadach określonych w punkcie 2,
    - b) dopuszcza się obiekty małej architektury;
  - 2) ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
    - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych nie powiązanych trwale z gruntem, na okres do 120 dni,
    - b) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe,
    - c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych, zakaz nie dotyczy wykorzystania terenu dla krótkotrwałych imprez i sezonowych usług;
  - 3) obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na całym terenie IV.12.ZP.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność terenu z ulicy Zamkowej oznaczonej jako 0.05.KD.Z i ulicy Steffena oznaczonej jako IV.07.KD.L.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz pozostających 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.

## § 54.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.13.MU o powierzchni 2,26 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
    - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;
  - 3) wyklucza się:
    - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
    - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
    - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
  - 4) istniejące obiekty funkcji przemysłowych i obsługi komunikacji mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa rozbudowy;

zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji przemysłowych i obsługi komunikacji;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.KX przeznaczony dla dojazdu,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.2.E przeznaczony dla istniejącej stacji transformatorowej.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

- a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni maksymalnej nośnika 6m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej nośnika 4m<sup>2</sup> z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 4.

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

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

1) cały teren położony jest w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

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

- a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Zamkowej oznaczonej jako 0.05.KD.Z,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Steffena oznaczonej jako IV.07.KD.L i dojazdu oznaczonego jako 13/1.1.KX oraz po obrysie istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;

3) parametry zabudowy dla całego terenu:

- a) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
- b) wysokość zabudowy: do 10m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza,
- c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
- d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;

4) zasady podziału na działki:

- a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 500 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzielania działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,
- b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolny,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakaz lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Steffena oznaczonej na rysunku planu jako IV.07.KD.L i dojazdu oznaczonego jako 13/1.1.KX,
- b) wyklucza się lokalizację zajazdów z ul. Zamkowej oznaczonej jako 0.05.KD.Z;

2) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 13/1.1.KX ustala się :

- a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających, z lokalizacją placu do zawracania o wymiarach minimum 12.5m na 12.5m,
- b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pastęk oraz pozostających 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.

## § 55.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.14.MU o powierzchni 6,08 ha

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

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) istniejące obiekty funkcji przemysłowych i obsługi komunikacji mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa rozbudowy; zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji przemysłowych i obsługi komunikacji;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 14/1.1.KX, 14/1.2.KX, 14/1.3.KX, 14/1.4.KX przeznacza się dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.5.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.6.WS zajmuje Kanał Młyński.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni maksymalnej nośnika 6m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej nośnika 4m<sup>2</sup> z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków;
- 2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

- 1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
  - a) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu,
  - b) na terenie występują dwa proponowane pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 2) fragment terenu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne.

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

- 1) część teren położona jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu;
  - 2) część teren położona jest w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu;
  - 3) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- dla wymienionych stref i obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

**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 linii rozgraniczających ulicy Steffena oznaczonej na rysunku planu jako IV.07.KD.L, od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 14/1.1.KX, 14/1.2.KX i 14/1.3.KX oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, po obrysie istniejących budynków,
  - b) w odległości minimum 4m od ciągu pieszego oznaczonego jako 14/1.4.KX oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;
- 3) parametry zabudowy dla całego terenu:
  - a) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
  - b) wysokość zabudowy: od 6m do 10m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 5m;
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
  - d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 500 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzielania działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,

za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,

b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolny,

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

d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakaz lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;

3) dojazdy oznaczone jako 14/1.1.KX, 14/1.2.KX, 14/1.3.KX, 14/1.4.KX są ogólnodostępnymi drogami publicznymi;

4) ulica dojazdowa oznaczona jako 14/1.5.KD.D jest ogólnodostępną drogą publiczną;

5) 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;

6) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulic Osińskiego i Steffena oznaczonych na rysunku planu jako IV.07.KD.L, ulicy dojazdowej oznaczonej jako 14/1.5.KD.D oraz dojazdów oznaczonych jako 14/1.1.KX, 14/1.2.KX, 14/1.3.KX i 14/1.4.KX;

2) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 14/1.1.KX ustala się :

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) dla dojazdów oznaczonych w planie jako 14/1.2.KX i 14/1.3.KX ustala się :

a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) w przypadku nie przelotowego dojazdu na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania dla samochodów o wymiarach minimum 12.5m na 12.5m;

4) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 14/1.4.KX ustala się :

a) szerokość częściowo w istniejących liniach rozgraniczających oraz minimum 5m,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) w granicach przejścia przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy;

5) dla ulicy dojazdowej oznaczonego w planie jako 14/1.5.KD.D ustala się :

a) ulica klasy D – dojazdowa,

b) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,

c) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paszék oraz pozostających 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.

## **§ 56.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.15.MU o powierzchni 4,79 ha**

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

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;

3) wyklucza się:

a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,

b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.ZP przeznaczony jest dla zieleni parkowej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.2.KP przeznaczony jest dla parkingu dla samochodów osobowych,

- c) tereny wydzielen wewnątrznych 15/1.3.KX, 15/1.4.KX, 15/1.5.KX, 15/1.6.KX, 15/1.7.KX, 15/1.8.KX przeznacza się dla dojazdów,
- d) teren wydzielenia wewnątrznych 15/1.9.UT przeznaczony jest dla usług turystycznych.

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

### 1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,
- b) dopuszcza się lokalizację szyldów;

2) obiekt zabytkowy – wieża wodociągowa, stanowi dominantę przestrzenną w kompozycji miasta oznaczoną na rysunku planu właściwym symbolem, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;

3) obowiązuje zachowanie ciągu widokowego oznaczonego graficznie na rysunku planu;

4) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;

2) na terenie występują dwa proponowane pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

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

1) część terenu położona jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) część terenu położona jest w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

3) na terenie występują obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

### **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 linii rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu jako VI.03.KD.D, od linii rozgraniczających ulicy Partyzantów oznaczonej na rysunku planu jako IV.08.KD.D, od linii rozgraniczających ulicy Kopernika oznaczonej na rysunku planu jako 0.16.KD.L,

b) w odległości minimum 4m od dojazdu oznaczonego jako 15/1.3.KX oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości minimum 12m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym jako IV.18.ZP,

d) wyznaczona przez istniejącą zabudowę od ulicy Osińskiego oznaczonej na rysunku planu jako IV.07.KD.L oraz po obrysie istniejących budynków i zgodnie z rysunkiem planu;

#### 2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;

#### 3) parametry zabudowy dla całego terenu:

a) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

b) wysokość zabudowy: od 6m do 10m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza,

c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,

d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;

#### 4) zasady podziału na działki:

a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzielania działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,

b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolny,

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

d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakaz lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;

3) dojazdy oznaczone jako 15/1.3.KX, 15/1.4.KX, 15/1.6.KX, 15/1.8.KX są ogólnodostępnymi drogami publicznymi;

4) teren wydzielenia wewnątrznych oznaczonego jako 15/1.1.ZP jest ogólnodostępnym terenem publicznym;

5) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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;

3) część terenu położona jest w zasięgu strefy ograniczeń od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, obowiązują ustalenia określone w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulic Osieńskiego oznaczonej na rysunku planu jako IV.07.KD.L, z ulicy Partyzantów oznaczonej jako IV.08.KD.D, ulicy oznaczonej jako VI.03.KD.D oraz dojazdów oznaczonych jako 15/1.3.KX, 15/1.4.KX, 15/1.5.KX, 15/1.6.KX, 15/1.7.KX i 15/1.8.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych

a) na terenie parkingu 15/1.2.KP dla użytkowników cmentarza,

b) dla innych funkcji na zasadach określonych w § 16 ust. 9;

3) dla dojazdów oznaczonych w planie jako 15/1.4.KX i 15/1.5.KX ustala się :

a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) w przypadku nie przelotowego dojazdu na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania dla samochodów o wymiarach minimum 12.5m na 12.5m;

4) dla dojazdów oznaczonych w planie jako 15/1.3.KX, 15/1.6.KX, 15/1.7.KX ustala się :

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

5) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 15/1.8.KX ustala się :

a) szerokość minimum 8m w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paszék oraz pozostających 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.

## **§ 57.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.16.MU o powierzchni 3,12 ha**

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

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,

3) wyklucza się:

a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,

b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.1.UU przeznacza się dla usług publicznych,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.2.KX przeznaczony jest dla dojazdu,

c) tereny wydzielen wewnętrznym 16/1.3.IT, 16/1.4.IT, 16/1.5.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

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

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,

b) dopuszcza się lokalizację szyldów;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu położona jest w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11.

**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 linii rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu jako 0.17.KD.L, od linii rozgraniczających ulicy Partyzantów oznaczonej na rysunku planu jako IV.08.KD.D, od linii rozgraniczających ulicy Kopernika oznaczonej na rysunku planu jako 0.16.KD.L i dojazdu oznaczonego jako 16/1.2.KX,

b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę, po obrysie istniejących budynków oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 16/1.1.UU maksymalnie 0,5, na pozostałym terenie

- maksymalnie 0,3,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego 16/1.1.UU:
- a) wysokość zabudowy: do 16m,
- b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnego:
- a) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
- b) wysokość zabudowy: od 6m do 10m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza,
- c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
- d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzielania działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,
- b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolny,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakaz lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;
- 3) 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.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Kopernika oznaczonej na rysunku planu jako 0.16.KD.L, z ulicy Partyzantów oznaczonej jako IV.08.KD.D, ulicy oznaczonej jako 0.17.KD.L oraz dojazdu oznaczonego jako 16/1.2.KX;
- 2) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 16/1.2.KX ustala się :
- a) szerokość istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasiek oraz pozostających 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.

### **§ 58.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.17.ZC o powierzchni 1,19 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu:** cmentarz;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli związanych z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.1.UK przeznaczony dla usług kultury,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.2.KX przeznaczony dla dojazdu.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) obiekt zabytkowy – kościół pw. Narodzenia Najświętszej Marii, stanowi dominantę przestrzenną w kompozycji miasta oznaczoną na rysunku planu właściwym symbolem, dla którego obowiązują ustalenia ogólne w § 8;
- 3) teren IV.17.ZC stanowi fragment systemu przestrzeni publicznych miasta, obowiązuje zachowanie kompozycji zabytkowego założenia parkowego, powiązań kompozycyjnych, widokowych i historycznych obszaru, zgodnie z zasadami zawartymi w § 8.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych oraz związanych z poprawą bezpieczeństwa użytkowników terenu.

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

1) cały teren położona jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;

2) na terenie występuje obiekt znajdujący się w rejestrze zabytków oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tych, które są związane z kultem religijnym.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dojazdów oznaczonych jako 15/1.4.KX, 15/1.8.KX i 15/1.3.KX położonych w terenie oznaczonym jako IV.15.MU i dojazdu oznaczonego jako 17/1.2.KX;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: na ogólnodostępnym parkingu zlokalizowanym w sąsiedztwie cmentarza na terenie oznaczonym jako 15/1.3.KP, położonym w terenie oznaczonym jako IV.15.MU;

3) na całym terenie elementarnym obowiązuje komunikacja piesza; ustalenie nie dotyczy technicznej obsługi terenu;

4) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 17/1.2.KX ustala się :

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

**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, nie ma zastosowania.

## § 59.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.18.ZP o powierzchni 1,60 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

1) na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszego i rowerowego,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.2.WS zajmuje Kanał Młyński,

c) tereny wydzielen wewnętrznych 18/1.3.ZL, 18/1.4.ZL zajmuje istniejący las.

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

1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;

2) teren VI.18.ZP stanowi fragment systemu przestrzeni publicznych miasta – wewnątrz widokowe doliny rzeki Wąskiej.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11.

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

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

1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla użytkowników ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych;

2) obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na całym terenie IV.18.ZP.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: teren przeznaczony jest dla komunikacji pieszej;

2) dla ciągu pieszego i rowerowego oznaczonego jako 18/1.1.KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

## § 60.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu IV.19.R o powierzchni .2,55 ha

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

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i grup krzewów.

**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:** na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi publicznej oznaczonej jako 14/1.5.KD.D położonej w terenie oznaczonym jako IV.14.MU.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację 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, nie ma zastosowania.

## Rozdział 5

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce V obejmującej tereny w Centrum miasta pomiędzy linią kolejową oraz ulicami: Wojska Polskiego, Jagiełły, Kopernika, nowoprojektowaną, Polną, 3 Maja i Bohaterów Westerplatte**

#### § 61.

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.01.PU o pow. 16,47 ha**

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

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub lokali wbudowanych jako towarzyszących funkcji przemysłowo usługowej na terenie poza wydzieleniem wewnętrznym oznaczonym jako 01/1.5.MU,
- b) dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KD.W przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.WS przeznaczony jest dla wód płynących, tj. rzeki Brzezinki,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.3.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.4.IT przeznaczony jest dla korytarza infrastruktury technicznej;

3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.5.MU dopuszcza się lokalizację:

- a) funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych lub budynków wolnostojących,
- b) funkcji mieszkaniowych w formie lokali wbudowanych lub budynków wolnostojących.

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

1) dopuszcza się lokalizację reklam z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.

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

1) na terenach wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 01/3.1 oraz 01/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego tam drzewostanu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się zabytki archeologiczne będące w ewidencji zabytków i oznaczone odpowiednio na rysunku planu, dla których ustala się w strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicach odpowiednio oznaczonych na rysunku planu. W tym obszarze dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy konserwator zabytków.

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

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

- a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulic 0.07.KD.Z-ul. Wojska Polskiego,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczonej jako 01/1.1.KD.W;

2) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.5.MU:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;

3) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu dla pozostałego fragmentu terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;

4) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
- b) kształt dachu: dowolny;

5) zasady podziału na działki budowlane:

- a) minimalna wielkość działki wynosi 3.000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki od strony drogi oznaczonej jako 01/1.1.KD.W oraz drogi 0.07.KD.Z: nie mniej niż 50 m,
- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- d) dopuszcza się wydzielenie działek o innych niż ustalone parametry, niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz stanowiących dojazdy do działek;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy na granicy działki.

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

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;

- 2) wzdłuż granicy obszaru kolejowego, będącego terenem zamkniętym, oznaczonym jako TZ, w strefie o szerokości 20m obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 3) na terenie wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 01/1.3.IT, 01/3.1 i 01/3.2 obowiązuje zakaz sytuowania budynków;
- 4) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia zawarte w § 15;
- 5) przez teren przebiegać będzie planowana linia energetyczna WN 110 kV w formie skablowanej lub napowietrznej; w sąsiedztwie napowietrznej linii obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej jako 0.07.KD.Z,
  - b) dostęp do terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.5.MU z ulicy 0.07.KD.Z,
  - c) do pozostałego terenu z drogi wewnętrznej 01/1.1.KD.W;
- 2) dla drogi wewnętrznej 01/1.1.KD.W ustala się:
  - a) szerokość linii rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dowolne, dostosowane do potrzeb właściciela drogi,
  - c) obowiązuje lokalizacja placów do zawracania o wymiarach min. 20x20m zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) skrzyżowanie z drogą oznaczoną jako 0.07.KD.Z: w miejscu skrzyżowania z tej drogi z drogą oznaczoną jako 0.11.KD.Z;
- 3) dla dojazdów, o których mowa w ust.5 pkt.5 lit. c ustala się:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 10 m w liniach rozgraniczających,
  - b) na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

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

- 1) dla gruntów będących własnością Miasta Pastęka 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **§ 62.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.02.UU o pow. 4,89 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej:

- 1) cały teren przeznaczony jest dla usług publicznych związanych z oświatą, nauką, wychowaniem, kulturą, sportem i rekreacją;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego - internaty;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.3.IT przeznacza się dla korytarza infrastruktury technicznej.

#### **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>.

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości:
  - a) 8m od linii rozgraniczających ulicy 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 02/1.2.KX i przejście pieszkie oznaczone jako 03/1.10.KX położone w terenie elementarnym V.03.MU;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp., a także wynikającą z dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. winda),
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, z wyjątkiem granic działek będących jednocześnie granicą terenu elementarnego;
- 5) zasady podziału na działki: dowolne.

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

- 1) wzdłuż granicy obszaru kolejowego, będącego terenem zamkniętym, oznaczonym jako TZ, w strefie o szerokości 20m obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej;

- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.3.IT obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;
- 4) ustalenia dotyczące dostępności terenu: do terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1.KX obowiązuje dostęp publiczny.

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

- 1) dostęp do terenu z dojazdu oznaczonego jako 02/1.1.KX;
- 2) wyklucza się lokalizację zjazdów z ulicy oznaczonej jako 0.07.KD.Z.

**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, nie ma zastosowania.

## § 63.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.03.MN o pow. 8,20 ha.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1.KD.D przeznaczony jest dla dojazdowej drogi publicznej,
  - b) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX, 03/1.5.KX, 03/1.6.KX, 03/1.8.KX, 03/1.9.KX przeznaczony jest dla dojazdów,
  - c) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 03/1.7.KX i 03/1.10.KX przeznaczony jest dla przejść pieszych,
  - d) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 03/1.11.IT, 03/1.12.IT, 03/1.13.IT, 03/1.14.IT i 03/1.15.IT przeznaczony jest dla korytarza infrastruktury technicznej,
  - e) na terenie wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 03/1.16.MU, 03/1.17.MU, 03/1.18.MU, 03/1.19.MU dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych lub budynków wolnostojących.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) na terenie wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 03/1.17.MU, 03/1.18.MU, 03/1.19.MU, 03/1.16.MU na obiektach zabytkowych zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych, na pozostałych budynkach dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania R2 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

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

- 1) na terenie położony jest pomnik przyrody- drzewo, oznaczony na rysunku planu i o którym mowa w § 10, dla którego ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa; w strefie tej obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/3.1 i 03/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu.

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

- 1) na terenie położone są obiekty zabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dla tych obiektów ustala się:
  - a) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej budynków,
  - b) dopuszcza się ich przebudowę bez naruszania historycznych cech widocznych od strony ulic i dojazdów, tj: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych,
  - c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu 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,
  - d) dopuszcza się rozbiórkę obiektu o złym stanie technicznym, przy czym nowy budynek może być usytuowany w miejscu wyburzonego, z zachowaniem rzutu budynku wyburzonego (nie dotyczy to ganków, wiatrołapów itp. w kondygnacji parteru), dopuszcza się w elewacji nowego budynku należy użyć materiały jak w budynku wyburzanym;
- 2) część terenu jest położona w strefie ochronie konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta, dla tego obszaru ustala się:
  - a) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych do ochrony, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu na terenie wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 03/1.17.MU, 03/1.18.MU:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;

- 3) parametry zagospodarowania terenu na pozostały fragmencie terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30%;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
  - b) kształt dachu: dach o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 30° do 50° lub od 0° do 15°;
- 5) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość działek na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/5.1, 03/5.2, 03/5.3: nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) wielkość działek na pozostałym terenie: dowolna;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) wzdłuż granicy obszaru kolejowego, będącego terenem zamkniętym, oznaczonym jako TZ, w strefie o szerokości 20m obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 2) na terenie wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 03/1.11.IT, 03/1.12.IT, 03/1.13.IT, 03/1.14.IT i 03/1.15.IT oraz 03/3.1 i 03/3.2 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;
- 4) ustalenia dotyczące dostępności terenu: do terenów wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX, 03/1.4.KX, 03/1.5.KX, 03/1.8.K, 03/1.9.KX, 03/1.7.KX i 03/1.10.KX obowiązuje dostęp publiczny.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zakaz lokalizacji nowych zjazdów na działki, poza istniejącymi, z drogi oznaczonej jako 0.07.KD.Z- ul. Wojska Polskiego,
  - b) dostępność terenu z dróg oznaczonych jako: V.01.KD.D, 03/1.1.KD.D, z dojazdów oznaczonych jako 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX, 03/1.5.KX, 03/1.6.KX, 03/1.8.KX, 03/1.9.KX i dojazdu oznaczonego jako 02/1.1.KX położonego w terenie V.02.UU;
- 2) dla drogi oznaczonej jako 03/1.1.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D - dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- 3) dla dojazdów oznaczonych jako 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX, 03/1.5.KX, 03/1.6.KX, 03/1.8.KX, 03/1.9.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Miasta Pastęka 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 64.**

#### **Ustalenia szczególne dla terenu V.04.MU o powierzchni 2,86ha.**

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków, lub jako budynków wolnostojących,
  - c) lokalizację zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.MW przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.2. KX przeznacza się dla dojazdu,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.3. KX przeznacza się dla ciągu pieszego,
  - d) tereny wydzielen wewnątrznych 04/1.4.E i 04/1.5.E przeznacza się dla stacji transformatorowych,
  - e) tereny wydzielen wewnątrznych 04/1.6.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

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

- 1) część teren znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewitalizacji zagospodarowania R1 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 2) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

d) 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:** na terenie występuje obiekt znajdujący się w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

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

a) w odległości minimum 6m oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających ulicy V.01.KD.D tj. ulicy Konopnickiej i od linii rozgraniczających ulicy V.02.KD.D tj. ulicy Strażackiej i dojazdu oznaczonego jako 04/1.2.KX,

b) w odległości minimum 4m od ciągu pieszego oznaczonego jako 04/1.3.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.MW:

a) wysokość zabudowy: dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy o kondygnację poddasza,

b) kształt dachu: dach zbliżony do kąta 0° tzw. płaski, przy nadbudowie poddasza dachy dwuspadowy, o połaciach nachylnych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na pozostałym terenie:

a) wysokość zabudowy: do 10m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,

c) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglasczerwonym lub brązowym; dla zabudowy gospodarczej i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;

6) zasady podziału na działki:

a) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna 800 m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek pod infrastrukturę i komunikację,

b) szerokość frontów nowo wydzielanych działek dowolna,

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

d) 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) dojazd oznaczony jako 04/1.2.KX jest ogólnodostępną drogą publiczną;

3) ciąg pieszy oznaczony jako 04/1.3.KX jest ogólnodostępnym przejściem pieszym;

4) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;

6) na terenie wydziałów wewnętrznych 04/1.6.IT, 04/1.7.IT przeznaczonych się dla pasa technicznego infrastruktury obowiązuje zakaz zabudowy.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: z ulicy V.01.KD.D i V.02.KD.D jak w stanie istniejącym i dojazdu, oznaczonego jako 04/1.2.KX;

2) dla dojazdu oznaczonego jako 04/1.2.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) dla ciągu pieszego oznaczonego jako 04/1.3.KX ustala się:

a) szerokość minimum 3m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie jako ciąg pieszy.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Paśtek, dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.4.E oraz pozostałych 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.



## § 65.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.05.MU o powierzchni 5,45 ha.

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

##### 1) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków, lub jako budynków wolnostojących,
- c) lokalizację zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;

##### 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.UU przeznaczony pod usługi,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.MW przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) tereny wydzielenia wewnętrznych 05/1.3.KX i 05/1.4.KX przeznaczony dla dojazdów.

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

##### 1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
- c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- d) 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: na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

##### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6m oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających ulicy V.02.KD.D tj. ulicy Strażackiej i dojazdu oznaczonego jako 05/1.3.KX i 05/1.4.KX;

##### 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%;

##### 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 10m - maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 7m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
- c) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dla zabudowy gospodarczej i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;
- 5) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna 800 m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek pod infrastrukturę i komunikację,
  - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - d) 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleni i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) dojazd oznaczony jako 05/1.3.KX jest ogólnodostępną drogą publiczną;
- 3) wzdłuż granicy obszaru kolejowego, będącego terenem zamkniętym, oznaczonym jako TZ, w strefie o szerokości 20m obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej.

#### 7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: z ulic V.01.KD.D i V.02.KD.D jak w stanie istniejącym i dojazdów oznaczonych jako 05/1.3.KX i 05/1.4.KX;
- 2) dla dojazdów oznaczonych jako 05/1.3.KX i 05/1.4.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

##### 9. 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.

## § 66.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.06.MU o powierzchni 2,96 ha

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

- 1) na terenie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej usługi dopuszcza się w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.UU przeznacza się pod funkcje usługowe z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, terenów sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, parkingów i garaży wielopoziomowych.
- 4) na całym terenie dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;
- 5) wyklucza się lokalizację nowych funkcji przemysłowych, istniejąca zabudowa może być poddawana remontom bez prawa rozbudowy;
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.3.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
  - c) tereny wydzielen wewnętrznym 06/1.4.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) dopuszcza się lokalizację reklamy wolnostojącej o wysokości nośnika do 8m na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.UU, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) teren znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania R1 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

**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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy V.02.KD.D i od dojazdu oznaczonego jako 08/1.1.KX położonego w terenie V.08.MU i dojazdu 06/1.2.KX oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.UU:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zagospodarowania na pozostałym terenie:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.UU:
  - a) wysokość zabudowy: do 10m,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 5) parametry zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wysokość zabudowy: od 6 do 12m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 6m,
  - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
  - c) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 20<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym, dopuszcza się dachy mansardowe; dla zabudowy gospodarczej i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek pod infrastrukturę i komunikację,
  - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dolna,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków;
- 7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleni i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) na terenie wydzielen wewnętrznym 06/1.4.IT, 06/1.5.IT przeznaczonych się dla pasa technicznego infrastruktury obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) obiekt oznaczony odpowiednio graficznie na rysunku planu wskazany jest do likwidacji.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdu na teren z ulic V.01.KD.D, V.02.KD.D i dojazdów;

- 2) dla dojazdu 06/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
  - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny bez wyodrębnienia jezdni i chodników.
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, plac do zawracania o wymiarach min. 20x20m w przypadku ulicy nieprzelotowej,
  - b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni.

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

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 2) istniejące zagospodarowanie na terenie – zakład odlewni żeliwa i metali nieżelaznych, stanowi tymczasowe zagospodarowanie i dopuszcza się jego funkcjonowanie do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

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

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 06/1.3.E, 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 pozostałego fragmentu terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 67.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.07.MU o powierzchni 0,41 ha**

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

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.ZP przeznacza się dla zieleni parkowej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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

- 1) część terenu znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewitalizacji zagospodarowania R1 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 2) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - d) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 3) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.

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

- 1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;
- 2) na terenie 07/1.1.ZP występuje pomniki przyrody, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

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

- 1) cały teren położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 11;
- 2) na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.

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

- 1) ustala się linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy po linii rozgraniczającej ulicy Jagiełły, oznaczonej jako 0.07.KD.Z i ulicy Konopnickiej oznaczonej jako V.01.KD.D oraz po obrysie istniejących budynków i wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;

- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: od 4m do 9m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki,
  - b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
  - 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1.ZP jest ogólnodostępnym terenem publicznym;
  - 3) dojazd oznaczony jako 07/1.2.KX jest ogólnodostępną drogą publiczną;
  - 4) obiekty oznaczone odpowiednio graficznie na rysunku planu wskazane są do likwidacji.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z istniejących wjazdów z ulicy Jagiełły oznaczonej jako 0.07.KD.Z i ulicy M. Konopnickiej oznaczonej jako V.01.KD.D i dojazdu oznaczonego jako 07/1.2.KX;
  - 2) zakaz lokalizacji nowych zjazdów na ulicę Jagiełły oznaczoną jako 0.07.KD.Z.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** 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 szczegółowe dla terenu V.08.MU o powierzchni 1,38 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących,
    - b) lokalizację zabudowy usługowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji lub jako budynków wolnostojących;
  - 3) wyklucza się:
    - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
    - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
    - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
  - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu,
    - b) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.2.KP przeznacza się dla parkingu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksimum 4m<sup>2</sup>, z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków,
    - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji na ścianach szczytowych od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 8 ust. 6.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.
- 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 linii rozgraniczającej drogi V.02.KD.D i dojazdu oznaczonego jako 08/1.1.KX oraz po obrysie istniejących budynków,
    - b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę od ulicy Westerplatte, oznaczonej na rysunku planu jako 0.07.KD.Z i od ulicy

Konopnickiej, oznaczonej jako V.01.KD.D;

- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnej:
  - a) wysokość zabudowy: od 5m do 8m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym kondygnacja poddasza, dla budynków gospodarczych i garaży do 5m,
  - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie 1m,
  - c) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°; kalenica dachu równoległa lub prostopadła do głównych ulic, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - d) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

#### **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 parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) wyklucza się lokalizację działalności wymagających możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej zabudowy;
- 3) w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie 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.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących zjazdów z ulicy Westerplatte, oznaczonej na rysunku planu jako 0.07.KD.Z i z ulicy Konopnickiej oznaczonej jako V.01.KD.D oraz dojazdu oznaczonego jako 08/1.1.KX;
- 2) dla dojazdu oznaczonego w planie jako 08/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

**9. Stawka procentowa:** 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 szczegółowe dla terenu V.09.ZP o pow. 2,67 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

- 1) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług kultury;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.UK przeznacza się dla usług kultury - kościół.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** na terenie położone są pomniki przyrody- drzewa, odpowiednio oznaczone na rysunku planu i o którym mowa w § 10, dla których ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa; w strefie tej obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1.UK położony jest obiekt wpisany do rejestru zabytków kościół ewangelicki p.w. św. Jerzego.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) usytuowaną w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 0.07.KD.Z- ul. Bohaterów Westerplatte,
    - b) usytuowaną w odległości 6 m od granicy drogi dojazdowej oznaczonej jako 10/1.1.KD.D położonej w sąsiednim terenie V.10.UU,
    - c) usytuowaną w odległości 20 m od granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1.UK,
    - d) istniejący budynek kościoła terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1.UK może być poddany remontom bez prawa rozbudowy obiektu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu :

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek,
  - b) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5) nowa zabudowa stanowi obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośredniej przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla użytkowników ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii;
  - 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: do terenu z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1.UK obowiązuje dostęp publiczny;
  - 3) wzdłuż granicy obszaru kolejowego, będącego terenem zamkniętym, oznaczonym jako TZ, w strefie o szerokości 20m obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostęp do terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1.UK poprzez bezpośredni zjazd z drogi oznaczonej jako 0.07.KD.Z- ul. Bohaterów Westerplatte;
  - 2) dostęp do pozostałego fragmentu terenu z ulicy dojazdowej oznaczonej jako 10/1.1.KD.D, położonej w terenie V.10.UU;
  - 3) na całym terenie obowiązuje komunikacja piesza.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** 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 szczegółowe dla terenu V.10.UU o pow. 0,76 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej:
- 1) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 10/1.1.KD.D przeznaczony dla ulicy publicznej;
  - 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 10/1.2.KX przeznaczony dla dojazdu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
    - c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - d) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 2) teren znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania R2 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
  - 3) ustala się obiekt do wyburzenia, który odpowiednio oznaczono na rysunku planu.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie położone są obiekty zabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dla tych obiektów ustala się:
- 1) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej budynków;
  - 2) dopuszcza się ich przebudowę bez naruszania historycznych cech widocznych od strony ulic i dojazdów, tj: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;
  - 3) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu 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;
  - 4) dopuszcza się rozbiorę obiektu o złym stanie technicznym, przy czym nowy budynek może być usytuowany w miejscu wyburzonego, z zachowaniem rzutu budynku wyburzonego (nie dotyczy to ganków, wiatrołapów itp. w kondygnacji parteru), dopuszcza się w elewacji nowego budynku należy użyć materiały jak w budynku wyburzanym.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) usytuowaną w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 0.09.KD.Z- ul. Dworcowa,
    - b) wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- c) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) parametry zagospodarowania terenu :
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek,
  - b) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5) nowa zabudowa sytuowana w pierzei ulicy oznaczonej jako 0.07.KD.Z-ul. Bohaterów Westerplatte, 0.09.KD.Z- ul. Dworcowa, 10/1.1.KD.D, zachodniej granicy z terenem oznaczonym jako TZ oraz północnej granicy z terenem elementarnym oznaczonym jako V.09.ZP stanowi obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.

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

- 1) na całym terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 10/1.2.KX obowiązuje dostęp publiczny;
- 3) wzdłuż granicy obszaru kolejowego, będącego terenem zamkniętym, oznaczonym jako TZ, w strefie o szerokości 20m obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) dostęp do terenu poprzez:
  - a) ulice dojazdowa oznaczona jako 10/1.1.KD.D, dojazd oznaczony jako 10/1.2.KX,
  - b) zakaz lokalizacji zjazdów bezpośrednich na działki z drogi 0.07.KD.Z- ul. Bohaterów Westerplatte;
- 2) dla ulicy klasy D- dojazdowa oznaczonej jako 10/1.1.KD.D ustala się:
  - a) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 10/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - c) zakaz włączenia do drogi oznaczonej jako 0.09.KD.Z-ul. Bohaterów Westerplatte.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Miasta Pasłęka ustalenie oraz terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 10/1.2.KX stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 71.**

#### **Ustalenia szczególne dla terenu V.11.MU o powierzchni 2,49 ha**

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

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.UU przeznacza się dla zabudowy usługowej, dopuszcza się funkcje mieszkaniowe integralnie powiązane z prowadzoną działalnością usługową;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.2.MW przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych wyłącznie w parterach budynków;
- 3) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zachowaniem następujących zasad:
  - a) w zabudowie usytuowanej wzdłuż ulicy 0.07.KD.Z funkcje usługowe dopuszcza się w dowolnej formie,
  - b) w zabudowie usytuowanej wzdłuż ulic V.07.KD.L i V.04.KD.D funkcje usługowe dopuszcza się w budynku integralnie powiązanym z budynkiem mieszkalnym, a także w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej,
  - c) w zabudowie usytuowanej przy drodze 11/1.4.KD.D funkcje usługowe dopuszcza się w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej,
  - d) wyklucza się funkcje usługowe w zabudowie usytuowanej przy dojazdach 11/1.5.KX i 11/1.6.KX;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.3.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.4.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.5.KX przeznacza się dla dojazdu z możliwością lokalizacji garaży zgodnie z ustalonymi

liniami zabudowy,

c) tereny wydziałeń wewnętrznych 11/1.6.KX i 11/1.7.KX przeznacza się dla dojazdów.

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

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

1) na terenie wydziałeń wewnętrznych 11/1.3.ZP znajduje się chroniony pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

2) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) na terenie wydziałeń wewnętrznych 11/3.1, 11/3.2 i 11/3.3 obowiązuje utrzymanie zagospodarowania w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami,

b) na terenach przeznaczonych dla zieleni urządzonej obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu.

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

1) część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega zespół zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Bankowej i Piłsudskiego, zakres ochrony obejmuje:

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

b) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeję ulic Bankowej i Piłsudskiego,

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 rozbudowę istniejących budynków bez naruszania elewacji od strony ulic Bankowej i Piłsudskiego,

c) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej;

2) zakres ochrony budynków zabytkowych położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu obejmuje zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeję ulicy Bohaterów Westerplatte, dopuszcza się rozbudowę bez naruszania charakteru bryły, z zachowaniem kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu dla wydziałeń wewnętrznych 11/1.1.UU i 11/1.2.MW:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zagospodarowania na pozostałym terenie:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;

4) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydziałeń wewnętrznych 11/1.2.MW: obowiązuje zachowanie istniejącej formy budynku, wyklucza się nadbudowę budynku;

5) parametry kształtowania zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej:

a) dla zabudowy usytuowanej w pierzejach ulic Bankowej i Piłsudskiego zgodnie z ustaleniami w ust. 4,

b) przebudowa budynków współczesnych z zachowaniem typu zabudowy wyznaczonego przez budynki zabytkowe położone w sąsiedztwie,

c) dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m, dach dowolny;

6) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydziałeń wewnętrznych 11/1.6.KX:

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;

7) parametry i wskaźniki zabudowy na pozostałym terenie:

a) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wyklucza się przebudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem wysokości budynku i zmianą kształtu dachu;

8) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;

9) zasady podziału na działki:

a) istniejący podział na działki jest zgodny z planem, wskazane jest przeprowadzenie scaleń działek tworzących jedną posesję,

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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenie wydziałeń wewnętrznych 11/1.1.UU 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) wjazd na teren 11/1.1.UU z ulicy 0.07.KD.Z jak w stanie istniejącym, pozostała zabudowa obsługiwana jest od ulicy 11/1.4.KD.D poprzez dojazd 11/1.5.KX ,
  - b) wjazd na teren z ulicy 0.08.KD.Z poprzez dojazd 11/1.6.KX,
  - c) z ulic V.04.KD.D i V.07.KD.L i 11/1.4.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla ulicy 11.1.4.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 3) dla dojazdu 11/1.6.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: jezdnia z chodnikiem po jednej stronie;
- 4) dla dojazdów 11/1.5.KX i 11/1.7.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

## **9. Stawka procentowa:**

dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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.

## **§ 72.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.12.MU o powierzchni 2,68 ha**

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

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.UO przeznaczają się dla usług oświaty, z dopuszczeniem obiektów związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.2.MN przeznaczają się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) na całym terenie dopuszcza się:
  - a) lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków, lub jako budynków wolnostojących,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - c) lokalizację zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;
- 4) na całym terenie wyklucza się:
  - a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
  - b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnętrznym 12/1.3.KX, 12/1.4.KX przeznaczają się dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.5.KP przeznaczają się dla parkingu,
  - c) tereny wydzielen wewnętrznym 12/1.6.IT, 12/1.7.IT przeznaczają się dla pasa technicznego infrastruktury,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.8.KP przeznaczają się dla parkingu, garaży i dojazdu.

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

- 1) ze względu na sąsiedztwo starego miasta na całym terenie, a w szczególności w pierzei ul. Jagiełły obowiązuje wprowadzenie form architektonicznych podporządkowanych temu sąsiedztwu; lokalizacja nowych budynków, remonty i przebudowy istniejących budynków w nawiązaniu do zabytkowego otoczenia;
- 2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 12;
- 3) teren znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania R1 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 4) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - d) 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:** na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy 0.16.KD.L (ul. Jagiełły) wyznaczoną przez istniejące budynki,
- b) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy V.03.KD.D (ul. Bankowa) wyznaczoną przez istniejące budynki,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) nieprzekraczalne linie wewnątrz kwartału zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla działek z zabudową usługową maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie, dla działek z zabudową mieszkaniową maksymalnie 0,5,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową minimum 20%;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.UO:

- a) wysokość zabudowy do 12m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
- b) kształt dachu: dowolny;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.2.MN:

- a) wysokość zabudowy od 7m do 9m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp., dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m,
- b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe; dla garaży i budynków gospodarczych dach dowolny;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tworzącej pierzeję ul. Jagiełły i Bankowej (wyznaczoną przez obowiązującą linię zabudowy):

- a) minimalna wysokość zabudowy 8m, maksymalna wysokość zabudowy 12m, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
- b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na pozostałym terenie:

- a) wysokość zabudowy od 6m do 12m, dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
- b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe; dla garaży i budynków gospodarczych dach dowolny;

7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;

8) zasady podziału na działki:

- a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i garaży na terenie 12/1.8.KP,
- 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.5.KP obowiązuje dostęp ogólny.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) z ulic 0.07.KD.Z i 0.08.KD.Z jak w stanie istniejącym, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z tych ulic,
- b) z ulic 0.16.KD.L i V.03.KD.D i dojazdów;

2) dla dojazdu oznaczonego jako 12/1.3.KX ustala się:

- a) minimalna szerokość 5m w liniach rozgraniczających,
- b) urządzony jako ciąg pieszo jezdny;

3) dla dojazdu oznaczonego jako 12/1.4.KX ustala się:

- a) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzony jako ciąg pieszo jezdny.

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

do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**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.

## § 73.

### Ustalania szczegółowe dla terenu V.13.MU o powierzchni 3,50 ha

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

1) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.UU i 13/1.2UU przeznacza się dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, terenów sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, parkingów i garaży wielopoziomowych;

2) na pozostałym terenie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych wyłącznie w parterach budynków lub jako budynków wolnostojących oraz lokalizację zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;

3) na całym terenie wyklucza się:

- a) lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych,
- b) lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
- c) lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) tereny wydzielen wewnątrznych 13/1.3.KX, 13/1.4.KX, 13/1.5.KX, 13/1.6.KX przeznacza się dla dojazdów,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.7.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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

1) ze względu na sąsiedztwo starego miasta na całym terenie, a w szczególności w pierzei ul. Jagiełły obowiązuje wprowadzenie form architektonicznych podporządkowanych temu sąsiedztwu; lokalizacja nowych budynków, remonty, modernizacje i przebudowy istniejących budynków w nawiązaniu do zabytkowego otoczenia;

2) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej zabudowy w zakresie elewacji od strony dróg publicznych, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych zgodnie z § 12;

3) teren znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania R1 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

4) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych, na pozostałych obiektach dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
- b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- c) 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:** na terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy 0.16.KD.L (ul. Jagiełły i Kopernika) wyznaczoną przez istniejące budynki,
- b) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy V.03.KD.D (ul. Bankowa) wyznaczoną przez istniejące budynki,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielen wewnątrznych 13/1.1.UU i 13/1.2.UU maksymalnie 0,6, na pozostałym terenie maksymalnie 0,5,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową minimum 20%;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tworzącej pierzeję ul. Jagiełły, Bankowej i Kopernika (wyznaczoną przez obowiązującą linię zabudowy):

- a) wysokość zabudowy od 8m do 12 m, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
- b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na pozostałym terenie:

- a) wysokość zabudowy od 8m do 12 m, dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
- b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe; dla garaży i budynków gospodarczych dach dowolny;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;

6) zasady podziału na działki:

- a) na terenie wydziałów wewnętrznych 13/1.1.UU minimalna wielkość działki budowlanej 500m<sup>2</sup>, na terenie wydziału wewnętrznego 13/1.2.UU minimalna wielkość działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>, na pozostałym terenie wyklucza się wydziałanie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie 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 0.08.KD.Z jak w stanie istniejącym, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z tej ulicy,
- b) z ulic 0.16.KD.L i V.03.KD.D i dojazdów;

2) dla dojazdów oznaczonych jako 13/1.3.KX, 13/1.4.KX, 13/1.5.KX ustala się:

- a) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny.

3) dla dojazdu oznaczonego jako 13/1.6.KX ustala się:

- a) minimalna szerokość 8m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny.

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

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;

2) istniejące zagospodarowanie na terenie zajezdni autobusowej stanowi tymczasowe zagospodarowanie i dopuszcza się jego funkcjonowanie do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**9. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów będących własnością Miasta i Gminy Pasłęk oraz terenu wydziału wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.7.E 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 74.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.14.MU o powierzchni 1,82 ha

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

1) teren wydziału wewnętrznego 14/1.1.MW przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych w parterze budynku;

2) teren wydziału wewnętrznego 14/1.2.MU przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej; funkcje usługowe dopuszcza się w budynku integralnie powiązany z budynkiem mieszkalnym, a także w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej;

3) teren wydziału wewnętrznego 14/1.3.MU przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, funkcje usługowe dopuszcza się w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej;

4) tereny wydziałów wewnętrznych 14/1.9.ZP przeznaczony jest dla zieleni urządzonej jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydziału wewnętrznego 14/1.4.KP przeznaczony jest dla parkingu bez możliwości lokalizacji garaży,
- b) teren wydziału wewnętrznego 14/1.5.KD.D przeznaczony jest dla drogi publicznej,
- c) teren wydziału wewnętrznego 14/1.6.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
- d) tereny wydziałów wewnętrznych 14/1.7.KX i 14/1.8.KX przeznaczony jest dla ciągów pieszych z możliwością dojazdów do zaplecza działek z zabudową mieszkaniową szeregową.

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

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

1) na terenie wydziałów wewnętrznych 14/3.1 i 14/3.2 obowiązuje utrzymanie zagospodarowania w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;

2) wzdłuż linii rozgraniczających drogi V.08.KD.D obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku, oznaczonego symbolicznie na rysunku planu; wskazana jest kontynuacja charakteru zadrzewień istniejących na działkach po tej samej stronie ulicy;

3) na terenach przeznaczonych dla zieleni urządzonej obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu.

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

1) część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega zespół zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Bankowej i Piłsudskiego;

2) zakres ochrony obejmuje:

- a) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- b) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeję ulicy Bankowej – V.08.KD.D, 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 rozbudowę istniejących budynków bez naruszania elewacji od strony ulicy Bankowej,
- c) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeję ulicy Bankowej, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 14/1.5.KD.D wyznaczone przez istniejącą zabudowę,
  - b) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ulicy V.08.KD.D wyznaczone przez istniejącą zabudowę,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy 0.07.KD.Z wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,
  - d) nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ulicy V.07.KD.L wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,
  - e) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dojazdu 14/1.7.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową maksymalnie 0,5,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową minimum 30%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.MW: obowiązuje zachowanie istniejącej formy budynku, wyklucza się nadbudowę budynku;
- 4) parametry kształtowania zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej:
  - a) dla zabudowy usytuowanej w pierzejach ulic Bankowej i Zwycięstwa zgodnie z ustaleniami w ust. 4,
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m, dach dowolny;
- 5) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydzieleni wewnętrznych 14/1.2.MU i pozostałej części 14/1.3.MU:
  - 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: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwonej dachówki ceramicznej główna kalenica równoległa lub prostopadła do ulicy V.07.KD.L,
  - c) dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m, dach dowolny;
- 6) parametry i wskaźniki zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wyklucza się przebudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem wysokości budynku i zmianą kształtu dachu,
  - b) nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;
- 8) zasady podziału na działki: istniejący podział na działki jest zgodny z planem, wskazane jest przeprowadzenie scaleń działek tworzących jedną posesję.

#### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenie wydzielenia wewnętrznego 14/1.2.MU dla sezonowych usług handlu i gastronomii, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;
- 2) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
  - b) garaży indywidualnych na działkach będących we władaniu osób fizycznych,
  - c) niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazdy na teren z ulicy 0.07.KD.Z,
  - b) z ulic V.07.KD.L, V.08.KD.D i 14/1.5.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla ulicy 14/1.5.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;
- 3) dla ciągów pieszych o funkcji dojazdu oznaczonych jako 14/1.7.KX i 14/1.8.KX ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.

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

#### **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.

## § 75.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.15.MU o powierzchni 1,88 ha

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

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.MN przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.2.MW przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.3 zajmuje istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenu i lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) na całym terenie dopuszcza się:
  - a) lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych w parterach budynków,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;

5) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.4.KD.D przeznaczony dla drogi publicznej.

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

- 1) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
- 3) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- 4) 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:** cały teren znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego, zakres ochrony obejmuje:

- 1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków, 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 rozbudowę zabytkowych budynków bez naruszania elewacji od strony ulic publicznych;
- 3) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, kształt dachu, kolorystyka i materiał pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ulic V.04.KD.D i 0.08.KD.Z wyznaczone przez istniejącą zabudowę,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic V.07.KD.L, V.05.KD.D i 15/1.4.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową i mieszkaniową z usługami maksymalnie 0,4,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową i mieszkaniową z usługami minimum 50%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.MN:
  - 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: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe; główna kalenica równoległa do ulicy 15/1.4.KD.D,
  - c) garaż lub budynek gospodarczy powiązany integralnie z głównym budynkiem, wysokość do 5m, dach dowolny;
- 4) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/1.2.MW i 15/1.3:
  - a) wysokość zabudowy od 11m do 12m, 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji czerwonej dachówki ceramicznej, główna kalenica równoległa do ulicy Piłsudskiego – 0.08.KD.Z,
  - c) dopuszcza się lokalizację zespołu garaży wzdłuż granicy z terenem V.16.UU, zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie; obowiązuje jednolita forma architektoniczna i kolorystyka całego zespołu;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy na pozostałym terenie:
  - a) wyklucza się przebudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem wysokości budynku i zmianą kształtu dachu,
  - b) nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, wysokość nowej zabudowy nie może być większa niż budynku w bezpośrednim sąsiedztwie, dopuszcza się zabudowę niższą o nie więcej niż 2m;
- 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) na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.MN dopuszcza się wydzielenie dwóch działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/1.2.MW minimalna wielkość działki 2000m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się podział działki nr 272 w celu lokalizacji zabudowy w narożniku ulic V.07.KD.L i V.04.KD.D.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/1.3 dla sezonowych usług handlu i gastronomii, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;
- 2) na pozostałym terenie 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 0.08.KD.Z jak w stanie istniejącym, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z tej ulicy,
  - b) z ulic V.04.KD.D, V.05.KD.D, V.07.KD.L i 15/1.4.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla ulicy 15/1.4.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

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

#### **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 pozostałego terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 76.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.16.UU o powierzchni 2,09 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej,

- 1) cały teren przeznaczony jest dla usług publicznych związanych z oświatą, nauką, wychowaniem, kulturą, sportem i rekreacją;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego - internaty;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.1.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>;

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** cały teren znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających ulicy V.07.KD.L,
  - b) od strony ulicy V.05.KD.D na odcinku z zabudową wyznaczone przez tą zabudowę, na pozostałym odcinku w odległości minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp., a także wynikającą z dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. winda),
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, z wyjątkiem granic działek będących jednocześnie granicą terenu elementarnego;
- 5) zasady podziału na działki: dowolne.

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

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: z ulic V.05.KD.D i V.07.KD.L bez ograniczeń.

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

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

## § 77.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.17.MU o powierzchni 0,46 ha

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

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.1.UU przeznaczony jest dla zabudowy usługowej – usługi publiczne;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.2.MN przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.3.KP przeznacza się dla zespołu garaży.

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

- 1) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>;
- 3) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** cały teren znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego, zakres ochrony obejmuje:

- 1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków, 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 rozbudowę zabytkowych budynków bez naruszania elewacji od strony ulic publicznych;
- 3) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, kształt dachu, kolorystyka i materiał pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/1.1.UU:
  - a) wyklucza się nadbudowę głównego budynku, w szczególności zmianę kształtu dachu,
  - b) dopuszcza się lokalizację dodatkowej zabudowy niezbędnej dla funkcjonowania Policji, skomponowanej z zabudową istniejącą, z zachowaniem linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/1.2.MN zgodnie z ustaleniami w ust. 4:
  - a) wysokość zabudowy do 6m, budynki parterowe,
  - b) kształt dachu: dach o połaciach nachylonych pod kątem do 30°, kolorystyka pokrycia dachu w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/1.3/KP – zespół garaży:
  - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - b) dach jednospadowy o spadku do 30°,
  - 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;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na pozostałym terenie:

- a) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków,
  - b) rozbudowa dopuszczalna z zachowaniem zasad ustalonych w ust. 4;
- 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
  - 8) zasady podziału na działki: 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

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

- 1) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ulicy 0.08.KD.Z,
- 2) z ulic V.05.KD.D, V.06.KD.D i V.07.KD.L bez ograniczeń.

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

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/1.3.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:** ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.



## § 78.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.18.MM o powierzchni 1,39 ha

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

- 1) tereny wydzielen wewnątrznych 18/1.1.MW, 18/1.2.MW i 18/1.3.MW przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.4.MN przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.5.MU przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku,
  - b) na wyższych kondygnacjach dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 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;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.6.KP przeznacza się dla parkingu z zespołami garaży,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.7.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - d) 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:

- 1) część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega zespół zabudowy wzdłuż ulicy Gdańskiej V.06.KD.D;
- 2) zakres ochrony obejmuje:
  - a) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków, 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 rozbudowę zabytkowych budynków bez naruszania elewacji od strony ulic wymienionych w pkt 1),
  - c) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, kształt dachu, kolorystyka i materiał pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi 18/1.7.KD.D,
    - b) wzdłuż linii rozgraniczających pozostałych ulic wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
      - na terenie wydzielen wewnątrznych 18/1.1.MW, 18/1.2.MW, 18/1.3.MW jak w stanie istniejącym, wyklucza się lokalizację nowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla funkcjonowania istniejącej zabudowy (np., śmietnik, wyposażenie placu zabaw, i.t.p.)
      - na terenie wydzielen wewnątrznych 18/1.4.MN i 18/1.5.MU maksymalnie 0,5,
    - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: na terenie przeznaczonym dla zabudowy mieszkaniowo usługowej dowolny, na pozostałym terenie minimum 50%;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielen wewnątrznych 18/1.1.MW, 18/1.2.MW, 18/1.3.MW: wyklucza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 18/1.4.MN zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 18/1.5.MU:
    - a) wysokość zabudowy do 9m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 29°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe; dla nowej zabudowy główna połać dachu równoległa do drogi 18/1.7.KD.D,
    - c) dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m, dach dowolny;
  - 6) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 18/1.6.KP – zespół garaży:
    - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
    - b) dach jednospadowy o spadku do 30°,
    - 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;

7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;

8) zasady podziału na działki:

a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i garaży,

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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na całym terenie 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 0.08.KD.Z jak w stanie istniejącym, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z tej ulicy,

b) z ulic 0.18.KD.L, V.06.KD.D, V.07.KD.L i 18/1.7.KD.D bez ograniczeń;

2) dla ulicy 18/1.7.KD.D ustala się:

a) ulica klasy D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

d) dostępność: bez ograniczeń,

e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

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

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 18/1.6.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:** ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

## § 79.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.19.MU o powierzchni 3,12 ha

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

1) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.UU przeznacza się dla funkcji usługowych:

a) cały teren przeznaczony jest dla usług publicznych związanych z oświatą, nauką, wychowaniem, kulturą, sportem i rekreacją;

b) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego - internaty;

2) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.3.UU przeznacza się dla funkcji usługowych, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

3) tereny wydzielen wewnętrznym 19/1.4.MU, 19/1.5.MU i 19/1.2.MU przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się funkcje usługowe w budynku integralnie powiązanych z budynkiem mieszkalnym, a także w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej;

4) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.6.ZD przeznacza się dla istniejących ogródków działkowych;

5) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.7.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców;

6) pozostałe tereny przeznaczone są dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych wyłącznie w parterach budynków;

7) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.8.KD.D przeznaczony jest dla drogi publicznej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.9.KX przeznaczone są dla ciągu pieszego,

c) tereny wydzielen wewnętrznym 19/1.10.KP, 19/1.11.KP, 19/1.12.KP przeznaczone są dla parkingów z dopuszczeniem lokalizacji garaży,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.13.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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

1) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych;

2) na terenach przeznaczonych dla funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>;

3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/1.2.MU dopuszcza się reklamę wolnostojącą, jeden nośnik o wysokości do 8m;

4) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

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

1) na terenie wydzielen wewnętrznym 19/3.1 i 19/3.2 obowiązuje utrzymanie zagospodarowania w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej;

2) wzdłuż linii rozgraniczających drogi V.08.KD.D obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych jednolitego gatunku, oznaczonego symbolicznie na rysunku planu; wskazana jest kontynuacja charakteru istniejących zadrzewień, a także projektowanych na terenie V.14. MU;

3) na terenach przeznaczonych dla zieleni urządzonej oznaczonych jako 19/1.7.ZP obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu;

4) na terenie 19/1.8.KD.D obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień wzdłuż granicy z terenem 19/1.1.UU.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie występują obiekty zabytkowe, dla których zakres ochrony obejmuje zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeje ulic, 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 rozbudowę zabytkowych budynków bez naruszania elewacji od strony ulic publicznych.

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) obowiązujące linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ulicy V.08.KD.D wyznaczone przez istniejącą zabudowę,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy 19/1.8.KD.D ,

c) na pozostałym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową i mieszkaniową z usługami maksymalnie 0,5,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dla działek z zabudową usługową dowolny, dla działek z zabudową mieszkaniową i mieszkaniową z usługami minimum 30%;

3) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.UU:

a) wysokość zabudowy: do 16 m,

b) kształt dachu: dowolny;

4) parametry kształtowania zabudowy zabytkowej zgodnie z ustaleniami w ust. 4;

5) parametry kształtowania zabudowy na terenie wydzielen wewnątrznych 19/1.10.KP, 19/1.11.KP, 19/1.12.KP przeznaczonych dla parkingów z dopuszczeniem garaży:

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 boks garażowego o parametrach identycznych jak w sąsiednim boksie;

6) parametry kształtowania zabudowy na pozostałym terenie:

a) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) kształt dachu: dowolny;

7) lokalizacja zabudowy na granicy działki:

a) na terenie wydzielen wewnątrznych 19/1.3.UU, 19/1.4.MU i 19/1.5.MU oraz na terenach przeznaczonych dla garaży 19/1.10.KP, 19/1.11.KP, 19/1.12.KP 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: 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

1) na terenach przeznaczonych dla funkcji usługowych i mieszkaniowo usługowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych dla sezonowych usług handlu i gastronomii, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;

2) kioski przy ul. 3-go Maja są zgodne z planem;

3) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,

b) garaży indywidualnych na działkach będących we władaniu osób fizycznych.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) z ulicy 0.08.KD.Z na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi,

b) z ulic 0.20.KD.L, V.08.KD.D i 19/1.8.KD.D bez ograniczeń;

2) dla ulicy 19/1.8.KD.D ustala się:

a) ulica klasy D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

d) dostępność: bez ograniczeń,

e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/1.3.UU jak w stanie istniejącym, na pozostałym terenie na zasadach określonych w § 16 ust. 9.

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

1) na terenie wydzielen wewnątrznych 19/1.10.KP, 19/1.11.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:** 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.

## § 80.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.20.MM o powierzchni 3,21 ha

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

1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych:

- a) w zabudowie usytuowanej w pierzejach ulic otaczających teren V.20.MM dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie budynków wolnostojących lub w formie lokali w budynkach z funkcją mieszkaniową,
- b) w pozostałej zabudowie wyłącznie w formie lokali wbudowanych,

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzieleń wewnętrznych 20/1.1.KD.D, 20/1.2.KD.D, 20/1.3.KD.D przeznacza się dla dróg publicznych.

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

1) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,

2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,

3) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: na terenie wydzielenia wewnętrznego 20/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu.

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

1) cały teren znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega:

- a) zespół zabudowy wzdłuż ulicy Limanowskiego (V.09.KD.D),
- b) zespół zabudowy wzdłuż ul. Bankowej (V.08.KD.D),
- c) zespół zabudowy wzdłuż ulicy 3-go Maja (0.20.KD.L),
- d) zespół zabudowy wzdłuż ulicy Zwycięstwa (V.07.KD.L);

2) zakres ochrony obejmuje:

- a) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- b) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeje ulic, 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 rozbudowę zabytkowych budynków bez naruszania elewacji od strony ulic wymienionych w pkt. 1,
- c) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeje ulic wymienionych w pkt 1), w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

1) ustala się linie zabudowy:

- a) obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ulic 0.20.KD.L, V.07.KD.L, V.08.KD.D, V.09.KD.D, wyznaczone przez istniejącą zabudowę, w większości są to budynki zabytkowe,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ulic 20/1.1.KD.D, 20/1.2.KD.D i 20/1.3.KD.D, wyznaczone przez istniejącą zabudowę i oznaczone na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usytuowanej w chronionych zespołach zabudowy zgodnie z ustaleniami w ust. 4, dla zabudowy na pozostałym terenie ustala się:

- a) wysokość zabudowy do 12m, od 2 do 3 kondygnacji, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
- b) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 29°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe; główna kalenica równoległa lub prostopadła do drogi z której odbywa się wjazd na działkę,
- c) dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5 m, kształt dachu dowolny;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;

5) zasady podziału na działki:

- a) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i garaży,
- 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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

1) na całym terenie 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 ulic 0.20.KD.L, V.07.KD.L, V.08.KD.D i V.09.KD.D bez ograniczeń,

b) z ulic 20/1.1.KD.D, 20/1.2.KD.D, 20/1.3.KD.D;

2) dla ulic oznaczonych jako 20/1.1.KD.D, 20/1.2.KD.D, 20/1.3.KD.D ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

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

### **§ 81.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.21.MM o powierzchni 3,63 ha**

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

1) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.UO zajmuje zabudowa związana z funkcjami usług oświaty i wychowania;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych:

a) w zabudowie usytuowanej w pierzejach ulic otaczających teren V.21.MM dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie budynków wolnostojących lub w formie lokali w budynkach z funkcją mieszkaniową,

b) w pozostałej zabudowie wyłącznie w formie lokali wbudowanych;

3) na całym terenie dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.2.KD.D przeznaczony jest dla drogi publicznej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.3.KX przeznaczony jest dla dojazdu, stanowiącego drogę ogólnie dostępną, która realizowana będzie jako cel publiczny,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.4.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.5.KP przeznaczony jest dla zespołu garaży,

e) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.6.KX przeznaczony jest dla ciągu pieszego.

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

1) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,

2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,

3) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 21/3.1, 21/3.2, 21/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu.

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

1) cały teren znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega:

a) zespół zabudowy wzdłuż ulicy Limanowskiego,

b) zespół zabudowy wzdłuż ul. Gdańskiej,

c) zespół zabudowy Placu Grunwaldzkiego;

2) zakres ochrony obejmuje:

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

b) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeję ulicy V.10.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego, ulicy 0.20.KD.L i V.09.KD.D, 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 rozbudowę zabytkowych budynków bez naruszania elewacji od strony ulicy V.10.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L,

c) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeję ulicy V.10.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) obowiązującą linię zabudowy w pierzei Placu Grunwaldzkiego oraz ulicy V.10.KD.D wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,

b) odpowiednio obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ulicy 0.20.KD.L na odcinkach oznaczonych na rysunku

planu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla zabudowy przy Placu Grunwaldzkim – dowolny, na pozostałym terenie nie więcej niż 0,4; ustalenie nie dotyczy terenu 21/1.5.KP,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dla zabudowy przy Placu Grunwaldzkim dowolny, na pozostałym terenie nie mniej niż 50%;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.UO:

a) wysokość zabudowy: do 12 m,

b) kształt dachu: dowolny;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usytuowanej w chronionych zespołach zabudowy zgodnie z ustaleniami w ust. 4, dla zabudowy na pozostałym terenie ustala się:

a) wysokość zabudowy do 12m, od 2 do 4 kondygnacji, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 29°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy mansardowe; główna kalenica równoległa (wyjątkowo dopuszcza się prostopadłą) do drogi z której odbywa się wjazd na działkę,

c) dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5 m, kształt dachu dowolny;

5) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 21/1.5.KP – zespół garaży:

a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,

b) dach jednospadowy o spadku do 30°,

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;

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) wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i garaży,

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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,

2) na działkach we władaniu osób fizycznych dopuszcza się lokalizację garaży w tymczasowych obiektach budowlanych z zachowaniem zasad ustalonych w planie.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) z ulic 0.20.KD.L, V.07.KD.L, V.09.KD.D i V.10.KD.D bez ograniczeń,

b) z ulicy 21/1.2.KD.D;

2) dla ulicy 21/1.2.KD.D ustala się:

a) ulica klasy D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 10m – jak w stanie istniejącym,

c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

d) dostępność: bez ograniczeń,

e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

3) dla dojazdu 21/1.3.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9, a dla zabudowy usytuowanej przy Placu Grunwaldzkim jak w stanie istniejącym.

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

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 21/1.5.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:** ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

## § 82.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.22.MM o powierzchni 1,88 ha

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

- 1) tereny wydziałeń wewnętrznych 22/1.1.MW i 22/1.2.MW przeznaczają się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny wydziałeń wewnętrznych 22/1.3.MU, 22/1.4.MU i 22/1.5.MU przeznaczone są dla zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) obowiązuje lokalizacja usług w parterze budynku,
  - b) na wyższych kondygnacjach dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 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;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydziałeń wewnętrznych 22/1.6.KP przeznaczają się dla parkingu z dojazdem do stacji transformatorowej, bez możliwości lokalizacji garaży,
  - b) teren wydziałeń wewnętrznych 22/1.7.KP przeznaczają się dla zespołu garaży,
  - c) teren wydziałeń wewnętrznych 22/1.8.E przeznaczają się dla stacji transformatorowej.

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

- 1) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych, na pozostałych obiektach dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>;
- 3) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 4) 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:

- 1) część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega:
  - a) zespół zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Gdańskiej,
  - b) zespół zabudowy Placu Grunwaldzkiego i ul. 3-go Maja;
- 2) zakres ochrony obejmuje:
  - a) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeję ulicy V.10.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L, 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 rozbudowę istniejących budynków bez naruszania elewacji od strony ulicy V.10.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L,
  - c) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeję ulicy V.10.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) obowiązującą linię zabudowy w pierzei Placu Grunwaldzkiego oraz ulic 0.20.KD.L i V.10.KD.D wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla zabudowy przy Placu Grunwaldzkim i terenu wydziałeń wewnętrznych 22/1.7.KP- dowolny, na terenach wydziałeń wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo usługowej maksymalnie zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie, na pozostałym terenie maksymalnie 0,4;
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: na terenach wydziałeń wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej oraz terenie wydziałeń wewnętrznych 22/1.7.KP- dowolny, na pozostałym terenie minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydziałeń wewnętrznych 22/1.1.MW i 22/1.2.MW: wyklucza się przebudowę zabudowy istniejącej, skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydziałeń wewnętrznych 22/1.3.MU i 22/1.5.MU:
  - a) wysokość zabudowy: do 9,5 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) dach dowolny, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 5) parametry zabudowy na terenie wydziałeń wewnętrznych 22/1.4.MU: dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku z zachowaniem typu zabudowy istniejącej wyznaczonego przez zabytkowe budynki usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie w pierzei ulicy 3-go Maja, oznaczonej jako 0.20.KD.L;
- 6) parametry zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej:
  - a) dla zabudowy usytuowanej w pierzejach ulic zgodnie z ustaleniami w ust. 4,
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych wysokość do 5m, dach dowolny;
- 7) parametry zabudowy na terenie wydziałeń wewnętrznych 22/1.7.KP- zespół garaży:
  - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,

- b) dach jednospadowy o spadku do 20<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;
- 8) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie;
- 9) zasady podziału na działki:
- a) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych na terenie wydzielenia wewnętrznego 22/1.3.MU dla realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniem w punkcie 4 i punkcie 7,
  - b) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków., zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania.

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

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) na działkach we władaniu osób fizycznych dopuszcza się lokalizację garaży w tymczasowych obiektach budowlanych z zachowaniem zasad ustalonych w planie.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: z ulic 0.18.KD.L, 0.20.KD.L, V.07.KD.L i V.10.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla zabudowy usytuowanej w pierzejach ulic V.10.KD.D i 0.20.KD.L obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9, na pozostałym terenie jak w stanie istniejącym.

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

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 22/1.7.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:** dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, przeznaczonych na cele publiczne oraz 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.

### **§ 83.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.23.MW o powierzchni 4,81 ha**

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

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.2.UU przeznacza się dla zabudowy usługowej, dopuszcza się rozbudowę budynku o funkcję mieszkaniową integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny wydzielen wewnątrznych 23/1.1.MU i 23/1.3.MU przeznaczone są dla zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) obowiązuje lokalizacja usług w parterze budynku, z elewacją frontową od strony ul. 3-go Maja,
  - b) na wyższych kondygnacjach funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej;
- 3) tereny wydzielen wewnątrznych 23/1.4.MU, 23/1.5.MU i 23/1.6.MU przeznaczone są dla zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) obowiązuje lokalizacja usług w parterze budynku,
  - b) na wyższych kondygnacjach dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 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 zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 23/1.7.KD.D i 23/1.8.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,
  - b) tereny wydzielen wewnątrznych 23/1.9.KP i 23/1.10.KP przeznaczone są dla garaży,
  - c) tereny wydzielen wewnątrznych 23/1.11.KP i 23/1.12.KP przeznaczone są dla parkingów,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.13.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
  - e) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.14.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
  - f) teren wydzielen wewnątrznych 23/1.15.E, 23/1.16.E przeznacza się dla stacji transformatorowych,
  - g) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.17.ZP przeznaczony jest dla zieleni urządzonej,
  - h) tereny wydzielen wewnątrznych 23/1.18.IT, 23/1.19.IT, 23/1.20.IT, 23/1.21.IT przeznacza się dla pasów technicznych infrastruktury wzdłuż drogi 0.08.KD.Z.

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

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>;
- 3) za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.2.UU obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.



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

- 1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 0.18.KD.L (ul. Ogrodowa), oznaczonego symbolicznie na rysunku planu,
- 2) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych w pasie drogowym ulicy 23/1.7.KD.D, oznaczonego symbolicznie na rysunku planu,
- 3) 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 10 m od linii rozgraniczających drogi 0.08.KD.Z,
  - b) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi 0.20.KD.L,
  - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.5.MU po granicy tego wydzielenia,
  - d) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 23/1.7.KD.D,
  - e) na pozostałym terenie wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.1.MU: nie więcej niż 0,3,
    - na pozostałych terenach wydziałów wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej maksymalnie zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
    - na pozostałym terenie maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: na terenach wydziałów wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej dowolny, na pozostałym terenie minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.1.MU:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, do 9,5 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) dach dowolny, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.2.UU:
  - a) wysokość zabudowy: do 9,5 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) dach dowolny, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.3.MU:
  - a) nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej, obowiązuje kontynuacja wszystkich parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np.: wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) wyklucza się przebudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy lub zmianą formy zabudowy;
- 5) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.4.MU:
  - a) wysokość zabudowy: od 8m do 9,5 m,
  - b) dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 40° do 45°, kalenica równoległa do drogi 23/1.8.KD.D,
  - c) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów,
  - d) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku i dach wielospadowy dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np.: wykusz, wieża, ryzalit itp.;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.5.MU:
  - a) dla budynku lokalizowanego zgodnie z prawomocną przed uchwaleniem planu decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się: wysokość zabudowy: od 5,5m do 8,5 m, dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, kalenica równoległa do drogi 23/1.8.KD.D, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (kolor czerwony lub ceglastoczerwony),
  - b) dla pozostałej zabudowy obowiązuje zachowanie typu zabudowy istniejącej poprzez przyjęcie wszystkich parametrów zabudowy wyznaczonych przez zabudowę istniejącą,
  - c) w przypadku braku zabudowy ustala się wysokość zabudowy: od 8m do 9,5 m, dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 40° do 45°, kalenica równoległa do drogi 23/1.8.KD.D, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów; dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku i dach wielospadowy dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.;
- 7) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.6.MU:
  - a) wysokość zabudowy: do 9,5 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) dach dowolny, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 8) parametry zabudowy dotyczące zespołów garaży na terenie wydziałów wewnętrznych 23/1.9.KP i 23/1.10.KP: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na pozostałym terenie:

- a) wyklucza się przebudowę zabudowy istniejącej, skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy ,
  - b) nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki:
- a) na terenie wydziałów wewnętrznych 23/1.3.MU, 23/1.4.MU, 23/1.5.MU i 23/1.6.MU oraz 23/1.9.KP i 23/1.10.KP 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;
- 11) zasady podziału na działki:
- a) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych:
    - na terenach wydziałów wewnętrznych 23/1.3.MU, 23/1.4.MU i 23/1.5.MU o parametrach jak działki sąsiednie w celu zachowania lub kontynuacji zespołu zabudowy,
    - na terenach przeznaczonych dla lokalizacji garaży,
  - 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) wyklucza się lokalizację zabudowy na terenie parkingów 23/1.11.KP i 23/1.12.KP;
- 2) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: 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:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) z ulicy 0.08.KD.Z jak w stanie istniejącym, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z tej ulicy,
  - b) z ulic 0.18.KD.L, 0.20.KD.L bez ograniczeń,
  - c) z ulic 23/1.7.KD.D i 23/1.8.KD.D bez ograniczeń;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9, z następującymi wyjątkami:
  - a) dla zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 23/1.4.MU i 23/1.5.MU dopuszcza się zbilansowanie koniecznych miejsc postojowych z uwzględnieniem parkingu 23/1.12.KP,
  - dla zabudowy na terenie wydziału wewnętrznego 23/1.3.MU dopuszcza się zbilansowanie koniecznych miejsc postojowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na drodze 23/1.7.KD.D na odcinku przylegającym do tego terenu;
- 3) dla ulicy 23/1.7.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa, bez prawa podłączenia do ul. Kopernika,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 15m – jak w stanie istniejącym,
  - c) przekrój ulicy: ulica z jezdnią o szerokości minimum 5,5m , chodniki po obu stronach jezdni,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: szpaler drzew liściastych jednolitego gatunku po jednej stronie jezdni;
- 4) dla ulicy 23/1.8.KD.D, ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 10m – jak w stanie istniejącym,
  - c) przekrój ulicy: ulica z jezdnią o szerokości minimum 6m , chodniki po obu stronach jezdni,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

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

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

- 1) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 23/1.1.MU, 23/1.3.MU;
- 2) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, przeznaczonych na cele publiczne oraz 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.

### **§ 84.**

#### **Ustalenia szczególne dla terenu V.24.MU o powierzchni 5,32 ha**

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

- 1) teren wydziału wewnętrznego 24/1.10.MN przeznaczony jest dla zabudowy jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) na terenie 24/1.10.MN w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, lub jako budynków wolnostojących;
- 4) na całym terenie dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

- b) lokalizację zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- teren wydzielenia wewnętrznego 24/1.1.UO przeznaczony dla usług oświaty,
  - teren wydzielenia wewnętrznego 24/1.2.ZP przeznaczony dla zieleni publicznej,
  - teren wydzielenia wewnętrznego 24/1.3.KD.D przeznaczony dla drogi publicznej,
  - teren wydzielenia wewnętrznego 24/1.4.KP zajmuje parking publiczny,
  - tereny wydziałów wewnętrznych 24/1.5.KX i 24/1.6.KX przeznaczone są dla dojazdów, stanowiących drogi ogólnie dostępne istniejące lub projektowane, które realizowane będą jako cel publiczny,
  - tereny wydziałów wewnętrznych 24/1.7.KP, 24/1.8.KP i 24/1.9.KP przeznaczone są dla parkingów z możliwością lokalizacji garaży.

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

- Plac Grunwaldzki jest elementem systemu przestrzeni publicznych miasta, obowiązuje zachowanie historycznie ukształtowanej kompozycji placu, w tym ochrona i uzupełnienie zadrzewień;
- zasady lokalizacji reklam:
  - wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,
  - dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup> z wyłączeniem budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu.

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

- na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 24/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu;
- na 24/1.2.ZP obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu;
- na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

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

- część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega:
  - zespół zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic Drzymały i Polnej,
  - zespół zabudowy Placu Grunwaldzkiego,
  - dwa zespoły zabudowy zagrodowej przy ul. Polnej;
- zakres ochrony obejmuje:
  - zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
  - zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeję ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L, 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 rozbudowę istniejących budynków bez naruszania elewacji od strony ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L,
  - przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeję ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, główna kalenica dachu równoległa do ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona); w zabudowie zagrodowej przy ul. Polnej znajduje się budynek z kalenicą prostopadłą do ulicy Polnej – do zachowania.

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

- ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę wzdłuż ulicy 0.21.KD.L (ul. Polna) – na odcinku oznaczonym na rysunku planu, wzdłuż ulicy V.11.KD.D (ul. Drzymały), w pierzejach Placu Grunwaldzkiego, tj wzdłuż ulicy 24/1.3.KD.D, wzdłuż ulicy 0.20.KD.L (ul. 3-go Maja) na odcinku oznaczonym na rysunku planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic 0.20.KD.L i 0.21.KD.L wyznaczone przez istniejącą zabudowę na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 24/1.9.KP;
- parametry zagospodarowania terenu w granicach wydziałów wewnętrznych 24/1.10.MN, 24/5.1 i 24/5.2:
  - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielenia wewnętrznego 24/3.1,
  - na działkach nie spełniających wymogów ustalonych w pkt 2 lit. a i pkt 2 lit. b w dniu uchwalenia planu, wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- parametry zagospodarowania terenu na pozostałym obszarze:
  - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,9,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
- parametry zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 24/1.1.UO:
  - wysokość zabudowy: do 12 m,
  - kształt dachu: dowolny;
- parametry zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 24/1.7.KP, 24/1.8.KP i 24/1.9.KP – zespoły garaży:
  - wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - dach jednospadowy o spadku do 30<sup>o</sup>,
  - 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;

7) parametry zabudowy na pozostałym terenie:

a) wysokość zabudowy: od 7m do 12m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,

kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu, dopuszcza się dachy mansardowe;

8) zasady podziału na działki:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej wyklucza się wydzielanie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek na terenach wydziały wewnętrznych przeznaczonych dla zespołów garaży,

b) na terenie wydziały wewnętrznych 24/5.1 i 24/5.2 minimalna wielkość działki (rozumianej jako suma powierzchni działki wydzielonej po obrysie budynku i powierzchni posesji przynależnej do budynku) wynosi 800m<sup>2</sup>, ustalenie nie dotyczy działek wydzielonych dla pawilonów handlowych,

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 ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;

9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

1) na terenie 24/1.2.ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w celu urządzenia terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii, rozrywki i rekreacji;

2) na pozostałym terenie 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: z ulic 0.20.KD.L, 0.21.KD.L, V.11.KD.D bez ograniczeń;

2) na terenie wydziały wewnętrznych 24/1.10.MN, 24/5.1 i 24/5.2 obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9, na pozostałym terenie jak w stanie istniejącym;

3) dla dojazdów 24/1.5.KX i 24/1.6.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;

4) dla ulicy 24/1.3.KD.D będącej fragmentem Placu Grunwaldzkiego ustala się:

a) ulica klasy D – dojazdowa,

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

c) przekrój ulicy: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

d) dostępność: bez ograniczeń,

e) zasady lokalizacji zieleni: zgodnie z kompozycją zieleni na całym Placu Grunwaldzkim.

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

1) na terenie wydziały wewnętrznych 24/1.7.KP, 24/1.8.KP i 24/1.9.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:** dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, przeznaczonych na cele publiczne oraz 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.

### **§ 85.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.25.MM o powierzchni 4,08 ha**

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

1) tereny wydziały wewnętrznych 25/1.1.MN i 25/1.2.MN przeznaczone są dla zabudowy jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej; na pozostałym terenie zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna;

2) na terenie 25/1.1.MN i 25/1.2.MN w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, lub jako budynków wolnostojących;

4) na całym terenie dopuszcza się:

a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

b) lokalizację zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydziały wewnętrznych 25/1.3.KX, 25/1.4.KX przeznacza się dla ciągów pieszych,

b) tereny wydziały wewnętrznych 25/1.5.KX, 25/1.6.KX przeznacza się dla dojazdów,

c) tereny wydziały wewnętrznych 25/1.7.KP, 25/1.8.KP i 25/1.9.KP przeznacza się dla garaży.

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

1) Plac Grunwaldzki jest elementem systemu przestrzeni publicznych miasta, obowiązuje zachowanie historycznie ukształtowanej kompozycji placu;

2) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach budynków zabytkowych,

b) dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup> z wyłączeniem budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 25/3.1 i 25/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu.

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

1) część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega:

a) zespół zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic Drzymały i Polnej,

b) zespół zabudowy Placu Grunwaldzkiego;

2) zakres ochrony obejmuje:

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

b) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeje ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego 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 rozbudowę istniejących budynków bez naruszania elewacji od strony ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L,

c) przy wymianie i uzupełnieniach zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeję ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, główna kalenica dachu równoległa do ulic 0.21.KD.L i V.11.KD.D oraz Placu Grunwaldzkiego i ulicy 0.20.KD.L, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka czerwona);

3) dla zabytkowych budynków w pierzei ulicy 0.19.KD.L (ul. Ogrodowa) ustala się:

a) wyklucza się przebudowę budynków prowadzącą do zmiany formy dachu,

b) obowiązuje zachowanie ceramicznego pokrycia dachu w dotychczasowym kolorze.

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę wzdłuż ulicy 0.21.KD.L (ul. Polna) – na odcinku oznaczonym na rysunku planu, wzdłuż ulicy V.11.KD.D (ul. Drzymały), w pierzejach Placu Grunwaldzkiego, wzdłuż ulicy 0.20.KD.L (ul. 3-go Maja) na odcinku oznaczonym na rysunku planu, wzdłuż ulicy 0.19.KD.L (ul. Ogrodowa),

b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów pieszych 25/1.3.KX, 25/1.4.KX oraz ulicy V.11.KD.D na odcinku oznaczonym na rysunku planu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach wydzielen wewnętrznych 25/1.7.KP, 25/1.8.KP i 25/1.9.KP ;

2) parametry zagospodarowania terenu w granicach wydzielen wewnętrznych 25/1.1.MN i 25/1.2.MN:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielen wewnętrznych 25/3.1 i 25/3.2,

c) na działkach nie spełniających wymogów ustalonych w pkt. 2 lit. a i pkt 2 lit. b w dniu uchwalenia planu, wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;

3) parametry zagospodarowania terenu na pozostałym obszarze:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,9,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;

4) parametry zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami w ust. 4;

5) parametry zabudowy na terenie wydzielen wewnętrznych 25/1.7.KP, 25/1.8.KP i 25/1.9.KP – zespoły 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 boksów garażowego o parametrach identycznych jak w sąsiednim boksie;

6) parametry zabudowy w pierzei ul. Ogrodowej:

a) wyklucza się przebudowę istniejącej zabudowy skutkującą zwiększeniem wysokości budynków,

b) ustalenie nie dotyczy zabudowy niższej niż dwie kondygnacje, gdzie dopuszcza się rozbudowę budynków usługowych o kondygnacje przeznaczone dla funkcji mieszkaniowych, forma zabudowy nawiązująca do cech zabytkowych budynków oznaczonych w planie;

7) parametry pozostałej zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 7m do 12m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacjach czerwieni, brązu, dopuszcza się dachy mansardowe;

8) zasady podziału na działki:

- a) w strefie ochrony konserwatorskiej wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej usytuowanej w pierzei ul. Ogrodowej minimalna wielkość działki (rozumianej jako suma powierzchni działki wydzielonej po obrysie budynku i powierzchni posesji przynależnej do budynku) wynosi 800m<sup>2</sup>, ustalenie nie dotyczy działek wydzielonych dla pawilonów handlowych,
  - c) 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 lub na poszerzenie istniejących posesji, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych oraz terenów o innym, ustalonym w planie sposobie użytkowania;
- 9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie.

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

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) na terenie wydziałów wewnętrznych 25/1.1.MN i 25/1.2.MN na działkach we władaniu osób fizycznych dopuszcza się lokalizację garaży w tymczasowych obiektach budowlanych z zachowaniem zasad ustalonych w planie.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: z ulic 0.19.KD.L, 0.20.KD.L, 0.21.KD.L i V.11.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla dojazdów 25/1.5.KX, 25/1.6.KX ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, urządzenie: dowolne;
- 3) dla ciągów pieszych 25/1.3.KX, 25/1.4.KX ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 4) na terenie wydziałów wewnętrznych 25/1.1.MN i 25/1.2.MN obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9, na pozostałym terenie jak w stanie istniejącym.

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

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 25/1.9.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:**

dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk, przeznaczonych na cele publiczne oraz 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.

### **§ 86.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.26.MW o powierzchni 10,23 ha**

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

- 1) dla zabudowy usługowej przeznacza się tereny wydziałów wewnętrznych:
  - a) 26/1.1.UU – istniejący duży obiekt handlowy,
  - b) 26.1.2.UU – zespół budynków usługowych przy ul. Ogrodowej,
  - c) 26/1.5.UU – budynek handlowo usługowy,
  - d) 26/1.6.UU – projektowany zespół pawilonów usługowych,
  - e) 26/1.7.UU – istniejący pawilon handlowy;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowo usługowej przeznacza się:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.3.MU, nowa zabudowa jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.4.MU, gdzie dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego o funkcję mieszkaniową integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; usługi na parterze, funkcje mieszkaniowe dopuszcza się na drugiej kondygnacji;
- 3) 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 zieleni urządzonej, placów zabaw, parkingów;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydziałów wewnętrznych 26/1.8.KD.W i 26/1.9.KD.W przeznaczone są dla dróg wewnętrznych,
  - b) tereny wydziałów wewnętrznych 26/1.10.KX i 26/1.11.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - c) tereny wydziałów wewnętrznych 26/1.12.KX i 26/1.13.KX przeznaczone są dla ciągów pieszych,
  - d) tereny wydziałów wewnętrznych 26/1.14.KP, 26/1.15.KP i 26/1.16.KP przeznaczone są dla parkingów bez prawa lokalizacji garaży,
  - e) tereny wydziałów wewnętrznych 26/1.17.E, 26/1.18.E, 26/1.19.E i 26/1.20.E przeznacza się dla stacji transformatorowych,
  - f) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.21.C przeznaczony jest dla infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w ciepło,
  - g) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.22.KX przeznaczony jest dla ciągu pieszego,
  - h) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.23.KP przeznacza się dla zespołów garaży.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklamy wolnostojącej o wysokości nośnika do 8m na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.1.UU,

na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>;

3) za wyjątkiem terenów wydzieleń wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy V.12.KD.D (ul. 11 Listopada) oznaczonego symbolicznie na rysunku planu;

2) w granicach wydzielenia 26/1.22.KX ukształtowanie i utrzymanie promenady spacerowej z aleją drzew liściastych (dwa szpalery, po obu stronach chodnika);

3) 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) na terenie wydzielenia 26/1.3.MU obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 0.19.KD.L i granicy wydzielenia 26/1.14.KP oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 0.20.KD.L i po granicy z drogą 26/1.8.KD.W,

b) na terenie wydzielenia 26/1.1.UU obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od strony ulicy 0.19.KD.L i wydzielenia 26/1.14.KP wyznaczona przez istniejącą zabudowę, ustalona obowiązująca linia dla istniejącej zabudowy jest linią nieprzekraczalną oraz nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez istniejącą zabudowę od strony drogi 26/1.8.KD.W i przejścia pieszego 16/1.13.KX ,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie wydzieleń wewnętrznych 26/1.6.UU, 26/5.1 i 26/5.2 po granicy tych wydzieleń,

d) na pozostałym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenach wydzieleń wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej maksymalnie zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie, na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.3.MU zgodnie z ustaleniami w pkt 5) , na pozostałym terenie maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: na terenach wydzieleń wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej dowolny, na pozostałym terenie minimum 40%;

3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.1.UU – istniejący duży obiekt handlowy,

a) dopuszcza się przebudowę zabudowy istniejącej, skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy , jedynie w przypadku zmiany kształtu dachu, maksymalna wysokość zabudowy 10m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) kształt dachu dowolny, w przypadku dachu stromego obowiązuje pokrycie dachu w kolorystyce pokrycia budynków mieszkalnych znajdujących się po drugiej stronie ulicy Ogrodowej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.2.UU: wyklucza się nadbudowę istniejącej zabudowy;

5) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.3.MU - nowa zabudowa jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków:

a) na parterze dopuszcza się zabudowę usługową o maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy wynikającym z linii zabudowy ustalonych w planie, na wyższych kondygnacjach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wskaźniku zabudowy maksymalnie 0,5,

b) wysokość zabudowy do 15m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

c) kształt dachu dowolny, w przypadku dachu stromego obowiązuje pokrycie dachu w kolorystyce pokrycia budynków mieszkalnych znajdujących się po drugiej stronie ulicy Ogrodowej;

6) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.4.MU:

a) wysokość zabudowy w kalenicy od 8,5m do 9,5m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,5m do 5,5m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,

b) kształt dachu: nachylenie głównych połaci dachowych od 39° do 45°, dach dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym, główna połać dachu równoległa do ulicy 3-go Maja;

7) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.5.UU : obowiązuje zachowanie formy zabudowy, wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy;

8) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.6.UU:

a) wysokość zabudowy w kalenicy do 9m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3m do 4,5m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,

b) kształt dachu: nachylenie głównych połaci dachowych od 29° do 39°, dach dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym, główna połać dachu równoległa do drogi 26/1.12.KX;

9) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.7.UU: dopuszcza się przebudowę w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z planem;

- 10) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.23.KP – zespół garaży:
- wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - dach jednospadowy o spadku do 30<sup>0</sup>,
  - 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;
- 11) parametry zabudowy na pozostałym terenie:
- wyklucza się przebudowę zabudowy istniejącej, skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy ,
  - na terenie wydziałów wewnętrznych 26/5.1 i 26/5.2 nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 12) lokalizacja zabudowy na granicy działki:
- na terenie wydziałów wewnętrznych 26/1.2.UU, 26/1.4.MU, 26/1.5.UU, 26/1.6.UU, 26/1.7.UU i 26/1.23.KP dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
  - na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 13) zasady podziału na działki:
- dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych lub zmiany granic działek istniejących dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o parametrach uwzględniających wszystkie wskaźniki ustalone w planie,
  - na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.23.KP dopuszcza się wydzielenie działek dla indywidualnych boksów garażowych,
  - na pozostałym terenie wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - 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.

## **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,
  - istniejący tymczasowy obiekt budowlany (kiosk) na terenie parkingu 26/1.14.KP jest zgodny z planem;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenach wydziałów wewnętrznych:
- 26/1.8.KD.W i 26/1.9.KD.W przeznaczonych dla dróg wewnętrznych,
  - 26/1.10.KX i 26/1.11.KX przeznaczonych dla dojazdów,
  - 26/1.12.KX, 26/1.13.KX i 26/1.22.KX przeznaczonych dla ciągów pieszych,
  - 26/1.14.KP, 26/1.15.KP i 26/1.16.KP przeznaczonych dla parkingów.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
- z ulic 0.19.KD.L, 0.21.KD.L, V.12.KD.D bez ograniczeń,
  - dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.4.MU przez dojazd 26/1.10.KX, dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.6.UU przez dojazdy 26/1.11.KX i 26/1.12.KX;
- 2) dla dojazdów 26/1.10.KX i 26/1.12.KX ustala się:
- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - urządzenie: ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dla dojazdu 26/1.11.KX ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - urządzenie: ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników z miejscami do parkowania;
- 4) dla ulicy 26/1.8.KD.W - droga wewnętrzna ustala się:
- ulica klasy D – dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających: 10m,
  - przekrój ulicy: ulica z jezdnią o szerokości minimum 5,5m , chodniki po obu stronach jezdni,
  - dostępność: bez ograniczeń,
  - zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;
- 5) dla ulicy 26/1.9.KD.W, ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy;
- 6) dla zabudowy lokalizowanej na terenie wydziałów wewnętrznych 26/1.3.MU oraz 26/5.1 i 26/5.2 obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9, na pozostałym terenie zasady zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania jak w stanie istniejącym;
- 7) dla ciągu pieszo oznaczonego jako 26/1.22.KX ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10m,
  - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie trasy rowerowej lokalnej.

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

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/1.23.KP do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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:**

1) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu wydzielenia wewnętrznego 26/1.3.MU;

2) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, przeznaczonych na cele publiczne oraz 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.

### **§ 87.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.27.MU o powierzchni 5,25 ha**

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeznaczają się tereny wydzielen wewnątrznych 27/1.1.MW i 27/1.2.MW; dopuszcza się rozbudowę parterów budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcji usługowej;

2) dla zabudowy mieszkaniowo usługowej przeznaczają się tereny wydzielen wewnątrznych 27/1.3.MU i 27/1.4.MU; dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie powiązaną z prowadzoną działalnością usługową, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; usługi na parterze, funkcje mieszkaniowe dopuszcza się na drugiej kondygnacji;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.5.ZP przeznaczony jest dla zieleni parkowej urządzonej jako teren rekreacyjno sportowy dla dzieci i młodzieży;

4) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.6.UU przeznaczony jest dla usług publicznych z zakresu oświaty, wychowania, sportu i rekreacji oraz zdrowia;

5) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.7.MU, obejmuje istniejącą zabudowę zagrodową, docelowo zakłada się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniowo usługową;

6) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.8.MN przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) na terenie V.27.MU w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;

9) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.9.KP przeznaczony jest dla zespołów garaży z parkingiem;

b) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.10.W rezerwuje się dla lokalizacji zbiornika wyrównawczego,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.11.KD.W przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.12.KD.D przeznaczony jest dla drogi publicznej,

e) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.13.KP przeznaczony jest dla parkingu bez możliwości lokalizacji garaży.

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

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

1) obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających ulic V.12.KD.D (ul. 11 Listopada), V.14.KD.D i 27/1.12.KD.D, na odcinkach oznaczonych symbolicznie na rysunku planu,

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:** ochronie podlega zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Działka 3, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 27/1.7.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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/1.8.MN obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy V.15.KD.D i nieprzekraczalną linię w odległości minimum 6m od drogi V.14.KD.D,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/1.7.MU zgodnie z historyczną kompozycją zespołu zabudowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/1.6.UU wyznaczoną przez istniejącą zabudowę oraz w odległości minimum 6m od dróg V.14.KD.D, V.13.KD.D i 27/1.12.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/1.4.MU w odległości minimum 4m od drogi 27/1.11.KD.W i 27/1.12.KD.D i od granicy wydzielenia wewnętrznego 27/1.4.MU oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/1.3.MU po linii rozgraniczającej ulic V.12.KD.D i 27/1.12.KD.D, od strony drogi 27/1.11.KD.W wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,

f) na pozostałym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenach wydziałów wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej maksymalnie zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie, na pozostałym terenie maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: na terenach wydziałów wewnętrznych przeznaczonych dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej dowolny, na pozostałym terenie minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 27/1.1.MW i 27/1.2.MW:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) wysokość zabudowy: wyklucza się przebudowę zabudowy istniejącej, skutkującą zwiększeniem wysokości zabudowy,
  - d) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcji usługowej w parterze i ewentualnie funkcji mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach (w tym na poddaszu) o następujących parametrach: wysokość zabudowy do 9,5 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp., dach dowolny, kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów oraz grafitu;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 27/1.3.MU i 27/1.4.MU:
- a) wysokość zabudowy w kalenicy od 8,5m do 9,5m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,5m do 5,5m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
  - b) kształt dachu: nachylenie głównych połaci dachowych od 39° do 45°, dach dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym lub ceglasczerwonym, główna połać dachu równoległa do ulicy 3-go Maja;
- 5) parametry zabudowy na terenie wydziału wewnętrznego 27/1.6.UU: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej;
- 6) parametry zabudowy na terenie wydziału wewnętrznego 27/1.7.MU, zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- 7) parametry zabudowy na terenie wydziału wewnętrznego 27/1.8.MN:
- a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, dla garażu do 7m, 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 ujednoczona 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;
- 8) parametry zabudowy na terenie wydziału wewnętrznego 27/1.9.KP – zespół garaży:
- a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - b) dach jednospadowy o spadku do 30°,
  - 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 garażowych o parametrach identycznych jak w sąsiednim boksie;
- 9) lokalizacja zabudowy na granicy działki:
- a) na terenie wydziałów wewnętrznych 27/1.1.MW i 27/1.2.MW, 27/1.3.MU i 27/1.4.MU, 27/1.7.MU, 27/1.9.KP 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;
- 10) zasady podziału na działki:
- a) na terenie wydziałów wewnętrznych 27/1.1.MW i 27/1.2.MW dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla budynków realizowanych zgodnie z ustaleniem w pkt 3) z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 300m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki jak szerokość budynku wielorodzinnego,
  - b) na terenie wydziałów wewnętrznych 27/1.3.MU i 27/1.4.MU minimalna wielkość działki wynosi 200m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 9m; za zgodne z planem uznaje się działki o innych parametrach wydzielone przed uchwaleniem planu,
  - c) na terenie wydziału wewnętrznego 27/1.7.MU wskazane jest zachowanie istniejącego podziału lub scalenie działek,
  - d) na terenie wydziału wewnętrznego 27/1.8.MN minimalna wielkość działki budowlanej wynosi 800m<sup>2</sup>,
  - e) 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.

## **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 wydziałów wewnętrznych 27/1.5.ZP przeznaczonego dla rekreacji mieszkańców osiedla, 27/1.11.KD.W przeznaczonego dla drogi wewnętrznej, 27/1.9.KP i 27/1.9.KP przeznaczonych dla parkingów;
- 3) zakaz zabudowy obowiązuje na terenach wydziałów wewnętrznych 27/1.13.KP oraz 27/1.10.W, który jest rezerwowany dla lokalizacji zbiornika wyrównawczego.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: z ulic V.12.KD.D, V.13.KD.D, V.14.KD.D i V.15.KD.D oraz 27/1.12.KD.D bez ograniczeń;
- 2) dla ulicy 27/1.12.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: do 10m zgodnie z rysunkiem planu,

- c) przekrój ulicy: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 3) dla ulicy 27/1.11.KD.W, ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy.
- 4) dla zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 27/1.7.MU i 27/1.8.MN obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9, dla zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 27/1.3.MU i 27/1.4.MU na parkingu 27/1.13.KP, na pozostałym terenie zasady zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania jak w stanie istniejącym.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, przeznaczonych na cele publiczne oraz 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.

## § 88.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.28.MU o powierzchni 1,12 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji, funkcjonalnie powiązane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną;
  - 2) dopuszcza się funkcje usługowe za wyjątkiem usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;
  - 3) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
  - 4) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
    - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych z ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
    - b) dopuszcza się składowiska magazynowe i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym,
    - c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
  - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydziału wewnętrznego 28/1.1.ZP przeznaczony jest dla zieleni parkowej,
    - b) teren wydziału wewnętrznego 28/1.2.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
    - c) teren wydziału wewnętrznego 28/1.3.KP przeznaczony jest dla parkingu z zespołem garaży,
    - d) tereny wydziałów wewnętrznych 28/1.4.IT i 28/1.5.IT przeznaczony jest dla pasów technicznych infrastruktury.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) 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:
    - a) wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 0.08.KD.Z wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,
    - b) w odległości minimum 6m od ulic V.13.KD.D i dojazdu 29/1.3.KX położonego w terenie V.29.MU,
    - c) w odległości minimum 4 m od granicy wydziału wewnętrznego 28/1.1.ZP, 28/1.3.KP i ciągu pieszego 28/1.2.KX,
    - d) na terenie wydziału wewnętrznego 28/1.3.KP wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu w granicach wydziałów wewnętrznych 28/5.1 i 28/5.2:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
    - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;
  - 3) parametry zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 28/5.1 i 28/5.2:
    - a) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 29° do 45°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
  - 4) 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;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub

likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z,
  - b) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic otaczających teren V.28.MU;
- 2) dla dojazdu 28/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny ,
  - c) dojazd 28/1.2.KX zapewnia obsługę komunikacyjną działek przyległych do ul. Kopernika od ulicy V.13.KD.D – ul. Spółdzielcza, powiązanie z ul. Kopernika – 0.08.KD.Z wyłącznie jako ciąg pieszy.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk oraz 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 89.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.29.MU o powierzchni 1,04 ha**

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

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji, funkcjonalnie powiązane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe za wyjątkiem usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;
- 3) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 4) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych z 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,
  - c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.1.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.2.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.3.KX przeznaczony jest dla dojazdu.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w pierzei ulicy 0.08.KD.Z (ul. Kopernika) o wysokości do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce budowlanej,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>.

**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:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 0.08.KD.Z w odległości minimum 4 m od terenu 29/1.1.IT, tj. pasa technicznego infrastruktury,
  - b) w odległości minimum 6m od ulic 0.22.KD.L, V.17.KD.D i dojazdu 29/1.3.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 29<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 1000 m<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 i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub

likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu:
  - a) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z;
  - b) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic otaczających teren V.29.MU;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 29/1.3.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników z miejscami do parkowania,
  - c) zakaz włączenia do drogi oznaczonej jako 0.08.KD.Z- ul. Kopernika.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 90.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.30.MN o powierzchni 1,59 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:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 30/1.1.KD.D przeznaczony jest dla drogi publicznej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 30/1.2.KP przeznaczony jest dla zespołu garaży,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 30/1.3.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 30/1.4.KU przeznaczony jest dla funkcji obsługi komunikacji, z wyłączeniem możliwości lokalizacji stacji benzynowej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklamy wolnostojącej o wysokości nośnika do 8m na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/1.4.KU, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup> na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/1.4.KU;

**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 6m od linii rozgraniczających ulic,
  - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/1.2.KP zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/1.4.KU 4m od linii rozgraniczających ulic V.13.KD.D i 30/1.1.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/5.1:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/5.1:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/1.2.KP i 30/1.4.KU:
  - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
  - b) dach jednospadowy o spadku do 30°,
  - c) kolorystyka elewacji: tynk biały, drzwi do garażu w kolorze ciemny brąz, pokrycie dachu w kolorze grafitowym,
  - d) na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/1.2.KP w przypadku realizacji zabudowy w różnym czasie obowiązuje realizacja kolejnego boksów garażowego o parametrach identycznych jak w sąsiednim boksie;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/5.1 minimalna wielkość działki wynosi 800m<sup>2</sup>, inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 30/1.2.KP dopuszcza się wydzielanie działek dla indywidualnych boksów garażowych,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 30/1.4.KU stanowi jedną działkę budowlaną,

- d) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
- a) na terenie wydzielen wewnątrznych 30/1.2.KP i 30/1.4.KU dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z liniami zabudowy,
  - b) na pozostałym terenie 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:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;
  - 2) dla ulicy 30/1.1.KD.D ustala się:
    - a) ulica klasy D – dojazdowa,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) przekrój ulicy: ulica jedno jezdniowa z chodnikami po obu stronach jezdni,
    - d) dostępność: bez ograniczeń,
    - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk oraz 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.

## § 91.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.31.MW o powierzchni 1,99 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji 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 linie zabudowy:
    - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic V.15.KD.D i 0.22.KD.L,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic V.13.KD.D i V.14.KD.D ;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: nie mniej niż 150 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
    - c) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
    - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 10m do 12,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, w budynkach będących zamknięciem kompozycyjnym dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - b) kształt dachu: dach o nachyleniu głównych połaci do 30<sup>0</sup>, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) minimalna wielkość działki wynosi 1500m<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 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:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;
  - 2) zapewnienie miejsc parkingowych:
    - a) dla funkcji mieszkaniowych: nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,
    - b) dla funkcji usługowych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**9. Stawka procentowa:** w granicach terenu V.31.MW wszystkie grunty są 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.

## § 92.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.32.ZP o powierzchni 1,77 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

1) teren przeznaczony jest dla przeznacza się dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem rekreacyjnym oraz usługami sportu (np.: plac zabaw, boiska do gier, itp.);

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 32/1.1.IT zajmuje pas techniczny infrastruktury.

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

1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;

2) głównym elementem kompozycji terenu jest istniejący zbiornik wodny, który wskazany jest do zachowania;

3) zagospodarowanie na terenie V.32.ZP winno uwzględniać zamknięcie osi widokowych w ulicy 0.22.KD.L i promenady na terenie V.26.MW oznaczonej jako 26/1.22.KX a kompozycja zieleni winna stanowić dominantę w krajobrazie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie alei drzew liściastych z ciągiem spacerowym wokół całego terenu V.32.ZP, zaleca się aby w celu uzyskania efektu dominanty w krajobrazie nasadzić drzewa o okazałym pokroju i charakterystycznej kolorystyce (np. dęb czerwono listny).

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

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

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

1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15 ust. 8.

**7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: teren przeznaczony jest dla komunikacji pieszej.

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

**9. Stawka procentowa:** 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.

## § 93.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu V.33.MU o powierzchni 5,19 ha

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

1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji, funkcjonalnie powiązane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną; w pierzei ulicy V.16.KD.D może być usytuowana tylko zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) dopuszcza się funkcje usługowe za wyjątkiem usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;

3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 33/1.1.KU dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;

4) na terenie wydziałów wewnętrznych 33/1.1.KU, 33/1.2.PU, 33/1.8.PU i 33/1.3.C dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:

a) wyklucza się lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,

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

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 33/1.3.C zajmuje kotłownia miejska,

b) tereny wydziałów wewnętrznych 33/1.4.KD.D i 33/1.5.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,

c) tereny wydziałów wewnętrznych 33/1.6.E i 33/1.7.E przeznaczone są dla stacji transformatorowej.

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

1) na terenie wydziałów wewnętrznych 33/1.1.KU, 33/1.2.PU i 33/1.3.C dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w pierzei ulicy 0.21.KD.L (ul. Polna) o wysokości do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce budowlanej,

2) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>.

**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 linie zabudowy:

a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi V.16.KD.D, linia ta jest obowiązująca dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dla zabudowy o innych funkcjach jest to linia nieprzekraczalna,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic;

- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy usytuowanej w pierzei ulicy V.16.KD.D:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, dla garażu do 7m, 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 ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, główna kalenica dachu równoległa do ulicy V.16.KD.D;
- 4) parametry pozostałej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, ustalenie nie dotyczy wysokości budowli,
  - b) kształt dachu: dach dowolny, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 1500m<sup>2</sup>,
  - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - c) wyklucza się wydzielanie 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 i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie,
  - b) ulica V.16.KD.D przeznaczona jest dla obsługi zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w jej pierzei oraz użytkowników terenu V.32.ZP, obsługa komunikacyjna innych działalności o których mowa w ust. 1 z pozostałych ulic wyznaczonych w planie,
  - c) dopuszcza się wydzielanie innych dojazdów wg potrzeb użytkownika terenu;
- 2) dla ulic 33/1.4.KD.D i 33/1.5.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: ulica jedno jezdniowa z chodnikami po obu stronach jezdni,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 94.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu V.34.KT o powierzchni 1,61 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny komunikacji– teren przesiadkowego węzła integracyjnego (dworca kolejowego, dworca komunikacji autobusowej, przystanków komunikacji miejskiej);

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) funkcji usług komercyjnych związanych z przesiadkowym węzłem integracyjnym,
  - b) parkingu samochodowego i rowerowego,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;
- 2) wyklucza się lokalizację:
  - a) funkcji mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych, z wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 34/1.6.MU,
  - b) funkcji obsługi komunikacji,
  - c) funkcji przemysłowych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 34/1.1.KD.D, 34/1.2.KD.D i 34/1.3.KD.D przeznacza się dla dróg publicznych,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 34/1.4.KX przeznacza się dla dojazdu,



- c) tereny wydziałeń wewnętrznych 34/1.5.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej,
- d) teren wydziałeń wewnętrznych oznaczonego jako 34/1.6.MU przeznacza się dla funkcji mieszkaniowych i usługowych, przy czym funkcje usługowe mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.

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

### 1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam na elewacjach obiektów zabytkowych,
- b) na pozostałych budynkach dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
- c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- d) na terenie wydziałeń wewnętrznych oznaczonego jako 34/1.6.MU obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) teren znajduje się w strefie restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania R2 oznaczonej na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie położone są obiekty zabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu; dla tych obiektów ustala się:

- 1) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej budynków;
- 2) dopuszcza się ich przebudowę bez naruszania historycznych cech widocznych od strony ulic i dojazdów, tj: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;
- 3) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu 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;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę obiektu o złym stanie technicznym, przy czym nowy budynek może być usytuowany w miejscu wyburzonego, z zachowaniem rzutu budynku wyburzonego (nie dotyczy to ganków, wiatrołapów itp. w kondygnacji parteru), dopuszcza się w elewacji nowego budynku należy użyć materiały jak w budynku wyburzanym.

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

#### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 34/1.3.KD.D oraz 34/1.1.KD.D,
- b) usytuowane w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 0.09.KD.Z- ul. Dworcowa,
- c) wyznaczone przez istniejącą zabudowę w pierzei ul. Bohaterów Westerplatte- 0.07.KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) na terenie wydziałeń wewnętrznych oznaczonego jako 34/1.6.MU i innych: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

#### 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż wyznaczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w planie, na terenie wydziałeń 34/6.2 dowolny,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dla terenu oznaczonego jako 34/1.6.MU nie mniej niż 30%, dla terenu oznaczonego jako 34/1.5.ZP nie mniej niż 90%, na pozostałym terenie dowolny;

#### 3) parametry zabudowy na terenie wydziałeń wewnętrznych oznaczonego jako 34/1.6.MU:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m,
- b) kształt dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 30° do 50°, kalenica główna równoległa do drogi oznaczonej jako 34/1.2.KD.D,

#### 4) parametry zabudowy na pozostałym terenie:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m,
- b) kształt dachu: dowolny;

#### 5) zasady podziału na działki:

- a) za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, przy czym dopuszcza się scalenie działek;
- b) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pasłęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne,
- c) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

6) nowa zabudowa z wyjątkiem sytuowanej na terenie wydziałeń wewnętrznych oznaczonego jako 34/1.6.MU stanowi obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;

7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.

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

#### 1) zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- a) na terenie wydziałeń wewnętrznych oznaczonego jako 34/6.2. dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych z uwzględnieniem Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 5,
- b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
- c) istniejące tymczasowe obiekty budowlane są zgodne z planem, bez prawa rozbudowy;

2) wzdłuż granicy obszaru kolejowego, będącego terenem zamkniętym, oznaczonym jako TZ, w strefie o szerokości 20m obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z dróg oznaczonych jako 0.07.KD.Z- ul. Bohaterów Westerplatte, 0.09.KD.Z- ul. Dworcowa,
- b) dostęp do terenu poprzez drogi oznaczone jako: 34/1.1.KD.D, 34/1.2.KD.D, 34/1.3.KD.D oraz przez dojazd oznaczony jako 34/1.4.KX;

2) dla drogi oznaczonej jako 34/1.1.KD.D i 34/1.2.KD.D ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

3) dla drogi oznaczonej jako 34/1.3.KD.D ustala się:

- a) szerokość nie mniej niż 10 m w liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- c) zakaz włączenia do drogi oznaczonej jako 0.09.KD.Z- ul. Dworcowa,
- d) dopuszcza się zagospodarowanie z zielenią,
- e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i parkingów;

3) dla dojazdu oznaczonego jako 34/1.4.KX ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni,
- c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i parkingów,
- d) dopuszcza się zagospodarowanie z zielenią.

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

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

1) dla gruntów będących własnością Miasta Pastęka 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 pozostałych gruntów 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 6**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce VI ,  
która obejmuje obszar istniejących i projektowanych osiedli mieszkaniowych, położony we wschodniej części miasta, między istniejącym zainwestowaniem śródmiejskim, ul. Polną a dolną rzeki Sirwy.**

#### **§ 95.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.01.MN o powierzchni 1,49 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) tereny wydziałów wewnętrznych 01/1.1.E i 01/1.2.E przeznaczone są dla stacji transformatorowych istniejącej i projektowanej.

**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 linie zabudowy:

- a) obowiązującą linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.02.KD.D,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VI.01.MN;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, dla garażu do 7 m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna połać dachu równoległa do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;

4) zasady podziału na działki budowlane:

- a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<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 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:** wjazdy na poszczególne działki z ulic otaczających teren VI.01.MN.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 96.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.02.MW o powierzchni 1,99 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1) dopuszcza się:
- a) lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.ZP przeznaczone są dla zieleni parkowej z urządzeniami dla sportu i rekreacji mieszkańców,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.2.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1.ZP i jednocześnie stanowiącego fragment korytarza infrastruktury technicznej oznaczonego jako 02/1.2.IT, obowiązuje zakaz lokalizacji zieleni wysokiej- drzew i krzewów.
- 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 linie zabudowy:
- a) obowiązującą linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.02.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VI.02.MW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: nie mniej niż 150 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - c) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 10m do 12,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, 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 o nachyleniu głównych połaci do 30<sup>0</sup>, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
- a) minimalna wielkość działki wynosi 1500m<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 i 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) obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenie realizującym cele publiczne, tj, teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.ZP przeznaczony dla zieleni parkowej.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z wyznaczonych w planie ulic otaczających teren VI.02.MW.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1.ZP 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 pozostałego fragmentu terenu VI.02.MW ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 97.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.03.MN o powierzchni 6,59 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:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.2.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
  - c) tereny wydziałów wewnętrznych 03/1.3.ZP i 03/1.4.ZP przeznaczone są dla zieleni parkowej z urządzeniami dla sportu i rekreacji mieszkańców,
  - d) tereny wydziałów wewnętrznych 03/1.5.KX, 03/1.6.KX i 03/1.7.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - e) tereny wydziałów wewnętrznych 03/1.8.KX, 03/1.9.KX i 03/1.10.KX przeznaczone są dla ciągów pieszych,
  - f) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.11 E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
  - g) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.12.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

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

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

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 03/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu;
- 2) na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

#### 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 linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.02.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielenia wewnętrznego 03/3.1;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna połać dachu równoległa do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<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 i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;
- 3) obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenach realizujących cele publiczne, tj.,
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.KD.D przeznaczony dla drogi publicznej,
  - c) tereny wydziałów wewnętrznych 03/1.3.ZP i 03/1.4.ZP przeznaczonych dla zieleni parkowej,
  - d) tereny wydziałów wewnętrznych 03/1.5.KX, 03/1.8.KX i 03/1.10.KX przeznaczonych dla dojazdów i ciągów pieszych.

#### 7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z wyznaczonych w planie ulic i dojazdów;
- 2) dla ulicy 03/1.1.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem,

- d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;
- 3) dla dojazdów 03/1.5.KX, 03/1.6.KX i 03/1.7.KX ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dla ciągów pieszych 03/1.8.KX, 03/1.9.KX i 03/1.10.KX ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5m,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszy.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:**
- 1) dla gruntów przeznaczonych na cele publiczne, oznaczonych w planie jako wydzielienia wewnętrzne 03/1.1.KD.D – droga publiczna, 03/1.2.Ks - przepompownia ścieków, 03/1.3.ZP i 03/1.4.ZP - tereny zieleni parkowej, 03/1.5.KX, 03/1.8.KX i 03/1.10.KX – tereny publicznych dojazdów i ciągów pieszych, 03/1.11.E 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 VI.03.MN ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 98.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.04.MN o powierzchni 4,14 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) wyklucza się lokalizację zabudowy w formie zabudowy szeregowej;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.1.Ks zajmuje istniejąca przepompownia ścieków,
    - b) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.2.KD.D przeznaczona jest dla istniejących gminnych dróg publicznych, tj ulicy Parkowej i ul. Leśnej,
    - c) tereny wydzielen wewnętrznego 04/1.3.ZL i 04/1.4.ZL obejmują tereny pozostające w użytkowaniu leśnym,
    - d) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.5.KX przeznaczona jest dla ciągu pieszego.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:**
- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielienia wewnętrzne 04/3.1 i 04/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu;
  - 2) na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.
- 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 w odległości 4m od linii rozgraniczających istniejących ulic;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
    - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: budynek mieszkalny parterowy z poddaszem - dopuszcza się podpiwniczenie budynku; dla budynku mieszkalnego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 7m do 9m, dla garażu do 7m,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 22<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnych w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub brązowym; główna połać dachu równoległa do drogi z której odbywa się wjazd na działkę;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość działek: na terenie wydzielienia wewnętrznego 04/5.1 minimalna wielkość działki wynosi 1000m<sup>2</sup>, na pozostałym terenie za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki; w przypadku lokalizacji zabudowy w formie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się podział istniejących działek na dwie części,
    - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
    - c) dopuszcza się powiększenie istniejących działek budowlanych o grunty będące własnością Gminy Pastęk nie przeznaczone w planie na cele publiczne i nie będące samodzielną działką budowlaną,
    - d) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych lub dojazdów do działek;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
    - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej,
    - b) dopuszcza się lokalizację garażu bezpośrednio przy granicy działki w sytuacji gdy na działce sąsiedniej istnieje już garaż lub budynek gospodarczy usytuowany bezpośrednio przy tej granicy,
    - c) w pozostałych przypadkach 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:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z istniejących ulic tj, ulicy Partyzantów oznaczonej na rysunku planu jako 0.17.KD.L oraz ulic Leśnej i Parkowej oznaczonych jako 04/1.2.KD.D;

2) dla ulic Leśnej i Parkowej oznaczonych jako 04/1.2.KD.D ustala się:

- a) ulica klasy D – dojazdowa,
- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem, dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- d) dostępność: bez ograniczeń,
- e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;

3) dla ciągu pieszego oznaczonego jako 04/1.5.KX ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie jako ciąg pieszy.

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

**9. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk lub przeznaczonych na cele publiczne i terenów wydzień wewnętrznych 04/1.3.ZL i 04/1.4.ZL 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 99.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.05.MN o powierzchni 2,82 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:

- a) tereny wydzień wewnętrznych 05/1.1.KX, 05/1.2.KX, 05/1.3.KX i 05/1.4.KX przeznaczone są dla dojazdów,
- b) teren wydzienia wewnętrznego 05/1.5.KX przeznacza się dla ciągu pieszego,
- c) teren wydzienia wewnętrznego 05/1.6.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
- d) teren wydzienia wewnętrznego 05/1.7.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

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

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzienia wewnętrzne 05/3.1 i 05/3.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu;

2) na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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 linie zabudowy:

- a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.04.KD.D,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdów na terenie VI.05.MN;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzień wewnętrznych 05/3.1 i 05/3.2;

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 30<sup>o</sup> do 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym; główna połać dachu równoległa do dojazdu o którym mowa w ust. 1 pkt. 4;

4) zasady podziału na działki budowlane:

- a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<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:**

- 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: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego w granicach dojazdów oznaczonych jako 05/1.3.KX i 05/1.5.KX przez które przebiega ciąg pieszy o znaczeniu ogólnomiejskim;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazd na działki z ul. Partyzantów,
  - b) obowiązują wjazdy na poszczególne działki z wyznaczonych w planie dojazdów 05/1.1.KX, 05/1.2.KX, 05/1.3.KX i 05/1.4.KX;
- 2) dla dojazdów 05/1.1.KX, 05/1.2.KX, 05/1.3.KX i 05/1.4.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dla ciągu pieszego oznaczonego jako 05/1.5.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszy.

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

## **9. Stawka procentowa:**

- 1) dla przeznaczonych na cele publiczne ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **§ 100.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.06.MN o powierzchni 5,55 ha**

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

- 1) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.KP przeznaczony dla parkingu,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.2.ZL pozostaje w użytkowaniu leśnym,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.5.KX przeznaczony dla dojazdu,
  - d) tereny wydzielen wewnętrznych 06/1.3.KX, 06/1.4.KX, 06/1.6.KX i 06/1.7.KX przeznaczone są dla ciągów pieszych,
  - e) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.8.KD.W przeznaczony dla drogi wewnętrznej,
  - f) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.9.IT przeznaczony dla pasa technicznego infrastruktury,
  - g) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.10.E przeznaczony dla stacji transformatorowej.

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

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

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 06/3.1, 06/3.2 i 06/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
- 2) wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu na terenie wydzielen wewnętrznych 06/1.2.ZL oraz 06/3.1, 06/3.2 i 06/3.3; na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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 4m od linii rozgraniczających ulicy 06/1.8.KD.W i ulicy 0.17.KD.L,
  - b) w odległości 4m od dojazdów i ciągów pieszych;
- 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/5.1:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;
- 3) parametry zagospodarowania na pozostałym terenie:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/5.1: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej na terenie tego wydzielenia wewnętrznego; typ zabudowy określa zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu, zgodnie z definicją zawartą w § 3;
- 5) parametry zabudowy na pozostałym terenie:

- a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 6,5 m do 9 m, dla garażu lub budynku gospodarczego do 6,5m, 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° do 40°, pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym;
- 7) zasady podziału na działki na pozostałym terenie:
- a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/5.1 nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
- b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
- c) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/5.1 dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek o parametrach ustalonych w ust. 7, na pozostałym terenie 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 i 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: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenach 06/1.4.KX i 06/1.7.KX oraz na fragmencie drogi 06/1.8.KD.W, przez które przebiega ciąg pieszy o znaczeniu ogólnomiejskim;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulicy Partyzantów, ulicy VI.05.KD.D oraz dojazdu 06/1.5.KX;
- 2) dla ciągów pieszych 06/1.3.KX, 06/1.4.KX, 06/1.6.KX i 06/1.7.KX ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających min 5 m, jak na rysunku planu,
- b) urządzenie: ciąg pieszy ze ścieżką rowerową, fragment ciągu 06/1.4.KX pełni funkcję dojazdu do projektowanej stacji transformatorowej;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 06/1.5.KX ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/5.1 dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek o następujących parametrach:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5mx12,5m,
- b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dla ulicy 06/1.8.KD.W – droga wewnętrzna ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk lub przeznaczonych na cele publiczne i terenu wydzielenia wewnętrznego 06/1.2.ZL 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 101.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.07.ZP o powierzchni 7,92 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

- 1) na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.KX przeznaczony dla ciągu pieszego i rowerowego,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2. WS zajmuje Kanał Młyński,
- c) tereny wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.ZL, 07/1.4.ZL i 07/1.5.ZL zajmuje istniejący las,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.6.ZP przeznaczony dla zieleni parkowej,
- e) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.7.KP przeznaczony dla parkingu,
- f) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.8.US przeznaczony dla zagospodarowania rekreacyjnego z usługami sportu.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) teren VI.07.ZP stanowi fragment systemu przestrzeni publicznych miasta – wewnątrz widokowe doliny rzeki Wąskiej;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.ZL obowiązuje:
- a) urządzenie ciągu pieszego o przebiegu orientacyjnie oznaczonym na rysunku planu,
- b) urządzenie zieleni na zboczu doliny z zachowaniem otwarcia widokowych z ciągu widokowego oznaczonego na rysunku planu.



**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.6.ZP szpaler drzew liściastych jednolitego gatunku wzdłuż linii rozgraniczających ulicy VI.04.KD.D; drugi szpaler drzew komponujący aleję w liniach rozgraniczających ulicy VI.04.KD.D.

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

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:** wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla użytkowników ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: teren przeznaczony jest dla komunikacji pieszej i rowerowej;

2) dla ciągu pieszego i rowerowego oznaczonego jako 07/1.1.KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

**9. Stawka procentowa:** dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk, 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.

## § 102.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.08.MN o powierzchni 4,24 ha

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

1) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.5.UU przeznacza się dla zabudowy usługowej – usługi handlu;

2) na pozostałym terenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.KD.D przeznaczony jest dla drogi publicznej,

b) tereny wydzielen wewnętrznym, 08/1.2.KX, 08/1.3.KX przeznaczone są dla dróg publicznych urządzonych w formie ciągów pieszo jezdnych, realizowanych jako cel publiczny,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.4.KX przeznaczony jest dla publicznego ciągu pieszego,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.6.IT zajmuje pas techniczny infrastruktury.

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

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 08/1.5.UU dopuszcza się lokalizację reklam, z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy,

2) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

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

1) ochronie podlegają istniejące drzewa pojedyncze i szpalery oraz grupy krzewów z uwzględnieniem aktualnych przepisów szczególnych.

**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 linie zabudowy:

a) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy VI.05.KD.D w odległości 4m od linii rozgraniczających tej ulicy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VI.08.MN,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających ciągów pieszo jezdnych i ciągu pieszego, położonych w granicach terenu VI.08.MN;

2) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 08/1.5.UU:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,6,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny,

c) wysokość zabudowy do 12 m,

d) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni lub brązów;

3) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na pozostałym terenie:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 60%,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, dwie kondygnacje,

d) dachy wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni lub brązów;

4) zasady podziału na działki budowlane: na terenie wydzielenia wewnętrznego 08/1.5.UU dopuszcza się scalenie działek, na pozostałym terenie istniejący podział na działki ustala się jako obowiązujący;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: na terenie wydzielenia wewnętrznego 08/1.5.UU dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, na pozostałym terenie 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 użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazd na działki z ulicy 0.08.KD.Z, oraz w obrębie skrzyżowania ulicy Spacerowej i Partyzantów,
  - b) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic i ciągów pieszo jezdnych wyznaczonych w planie;
- 2) dla ulicy 08/1.1.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie ulicy bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;
- 3) dla ciągu pieszego oznaczonego jako 08/1.4.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszy,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) dla dróg oznaczonych jako 08/1.2.KX, 08/1.3.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie jako ciągi pieszo jezdne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń.

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

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk oraz gruntów 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 103.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.09.MN o powierzchni 4.53 ha**

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

- 1) na terenach wydziałów wewnętrznych 09/1.5.MU i 09/1.6.MU dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo usługową;
- 2) na pozostałym terenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydziałów wewnętrznych 09/1.1.KD.D i 09/1.2.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,
  - b) tereny wydziałów wewnętrznych 09/1.3.E i 09/1.4.E przeznaczone są dla stacji transformatorowych.

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

**3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 09/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie podlega zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Partyzantów 3, oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 09/1.6.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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy VI.05.KD.D w odległości 4m od linii rozgraniczających tej ulicy,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających ulicy 0.17.KD.L,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w zespole zabudowy przy ul. Partyzantów 3 na terenie wydziału wewnętrznego 09/1.6.MU, wyznaczone na rysunku planu,
  - d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.06.KD.D,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających ulic 09/1.1.KD.D i 09/1.2.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na terenie wydziału wewnętrznego 09/1.5.MU:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kalenice równoległe do dróg, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni lub brązów;
- 3) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.6.MU:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) parametry zabudowy zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- 4) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na pozostałym terenie:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, dwie kondygnacje,
  - d) dachy wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni lub brązów;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
- a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/5.1 ustala się podział na działki zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.6.MU dopuszcza się scalenia istniejących działek w celu uporządkowania podziału na działki budowlane zgodnie z historyczną kompozycją zespołu zabudowy,
  - c) na pozostałym terenie istniejący podział na działki ustala się jako obowiązujący;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.6.MU dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, na pozostałym terenie 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:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.5.MU minimalna ilość miejsc postojowych wynosi 5 miejsc dla interesantów, po 1 miejscu na każde mieszkanie, na pozostałym terenie obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9;
- 3) dla ulicy 09/1.1.KD.D (ul. Brzozowa) ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 4) dla ulicy 09/1.2.KD.D (ul. Wiśniowa) ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie ulicy bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

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

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

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk oraz gruntów 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 104.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.10.ZD o powierzchni 1,38 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny ogrodów działkowych;
- 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:** 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 w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic VI.06.KD.D i VI.07.KD.D oraz od pozostałych granic terenu VI.10.ZD;

- 2) parametry zagospodarowania terenu: ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach ogrodniczych w wysokości 25m<sup>2</sup> ;
- 3) parametry zabudowy:
- wysokość zabudowy: zabudowa parterowa do 5m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
  - 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:**
- dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych nie powiązanych trwale z gruntem;
  - wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na okres do 120 dni.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
- obsługa komunikacyjna z ulic VI.06.KD.D i VI.07.KD.D;
  - obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie VI.10.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.07.KD.D na odcinku przylegającym do terenu VI.10.ZD.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie 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 VI.10.ZD nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 105.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.11.MW o powierzchni 2,33 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- dopuszcza się:
    - lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków,
    - lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;
  - ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.E przeznaczona dla stacji transformatorowej,
    - teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.2.IT przeznaczona dla pasa technicznego infrastruktury.
- 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:**
- ustala się linie zabudowy:
    - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulicy 0.23.KD.L – na odcinku oznaczonym na rysunku planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic;
  - parametry zagospodarowania terenu:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: nie mniej niż 150 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
    - intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - parametry zabudowy:
    - wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 10 m do 12,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, w budynkach usytuowanych w narożnikach skrzyżowań ulic i dojazdów dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - kształt dachu: dach o nachyleniu głównych połaci do 30°, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
  - zasady podziału na działki budowlane:
    - minimalna wielkość działki wynosi 1500m<sup>2</sup> ,
    - inne parametry działek budowlanych: dowolne,
    - wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
  - 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;
  - przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.
- 7. Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z wyznaczonych w planie ulic otaczających teren VI.11.MW.

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

**9. Stawka procentowa:**

1) ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 11/1.1E nie ma zastosowania;

2) dla pozostałego fragmentu terenu VI.11.MW ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 106.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.12.MN o powierzchni 8.57 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:

a) tereny wydzielen wewnętrznym 12/1.1.KD.D, 12/1.2.KD.D, 12/1.3.KD.D i 12/1.4.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,

b) teren wydzielienia wewnętrznego 12/1.5.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

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

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielienia wewnętrzne 12/3.1, 012/3.2, 12/3.3 i 12/3.4 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu;

2) na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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 linie zabudowy:

a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulic 12/1.1.KD.D i 0.23.KD.L – na odcinku oznaczonym na rysunku planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielen wewnętrznym 12/3.1, 12/3.2, 12/3.3 i 12/3.4;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna połać dachu równoległa do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;

4) zasady podziału na działki budowlane:

a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<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:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;

2) dla ulicy 12/1.1.KD.D ustala się:

a) ulica klasy D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 15m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem,

d) dostępność: bez ograniczeń,

e) zasady lokalizacji zieleni: aleja składająca się ze szpalerów drzew po obu stronach jezdni jednolitego gatunku, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce.

3) dla ulic 12/1.2.KD.D, 12/1.3.KD.D i 12/1.4.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, dwupasowa z chodnikiem,

d) dostępność: bez ograniczeń,

e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

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

**9. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów przeznaczonych na cele publiczne tj. terenów wydziełów wewnętrznych 12/1.1.KD.D, 12/1.2.KD.D, 12/1.3.KD.D i 12/1.4.KD.D przeznaczonych dla dróg publicznych oraz wydzielenia 12/1.5.E 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 107.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.13.MN o powierzchni 5,84 ha

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

1) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.7.UU przeznacza się dla zabudowy usługowej – usługi handlu;

2) na pozostałym terenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.KX, 13/1.2.KX przeznaczone są dla dojazdów,

b) tereny wydzielenia wewnętrznego 13/1.3.KD.D, 13/1.4.KD.D, 13/1.5.KD.D, przeznaczone są dla dróg publicznych,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.6.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.8.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

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

1) budynek w narożniku ulic 0.23.KD.L i 13/1.4.KD.D stanowi zamknięcie kompozycyjne osi 0.23.KD.L, obiekt będący zamknięciem kompozycyjnym kształtuje się jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych;

2) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 13/3.1, 13/3.2 i 13/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu,

2) na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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 linie zabudowy:

a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy 0.23.KD.L – na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,

b) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy 13/1.3.KD.D,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów oraz granicy z terenem VI.26.ZP – na odcinkach oznaczonych na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/1.7.UU:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%,

c) wysokość zabudowy do 12 m, w budynku będącym zamknięciem kompozycyjnym osi widokowej oraz w budynkach usytuowanych w narożnikach skrzyżowań ulic i dojazdów dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

d) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°, pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w matowych odcieniach czerwieni lub brązów;

3) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na pozostałym terenie:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielenia wewnętrznego 13/3.1, 13/3.2 i 13/3.3;

c) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, dla garażu do 7m,

d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona 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) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.7.UU stanowi jedną działkę budowlaną,

b) na pozostałym terenie minimalna wielkość działki wynosi 800m<sup>2</sup>,

c) inne parametry działek budowlanych: dowolne,

d) 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 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 użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z wyznaczonych w planie dojazdów ulic i dojazdów;
- 2) dla dojazdów 13/1.1.KX, 13/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dla ulicy 13/1.3.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min 15m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: aleja składająca się ze szpalerów drzew po obu stronach jezdni jednolitego gatunku, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce;
- 4) dla ulicy oznaczonej jako 13/1.4.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;
  - f) w granicach ulicy przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy;
- 5) dla ulicy oznaczonej jako 13/1.5.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój ulicy: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - d) dostępność: bez ograniczeń,
  - e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się;

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

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 108.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.14.UU o powierzchni 1,91 ha**

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

- 1) cały teren przeznaczony jest dla lokalizacji usług publicznych;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu.

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

- 1) budynki w narożnikach ulic 0.23.KD.L i 14/1.1.KX stanowią zamknięcia kompozycyjne osi widokowej w ulicy VI.07.KD.D, obiekt będący zamknięciem kompozycyjnym kształtuje się jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 2) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

**3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających ulic VI.09.KD.D i VI.10.KD.D oraz dojazdu 14/1.1.KX.

**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 linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy 0.23.KD.L,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren VI.14.MW oraz granicy z terenem VI.26.ZP;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12m, w budynku będącym zamknięciem kompozycyjnym osi widokowej dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: dowolne;

- 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 użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na teren z ulicy 0.23.KD.L;
  - 2) dla dojazdu 14/1.1.KX ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
    - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:**
- 1) dla gruntów przeznaczonych na cele publiczne i gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 109.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.15.UK o powierzchni 1,21 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług kultury,
- 1) cały teren przeznaczony jest dla kościoła wraz z zabudową mieszkalno - usługową ściśle związaną z działalnością kościoła;
  - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.KP przeznaczony jest dla parkingu,
    - b) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.2.IT zajmuje pas techniczny infrastruktury.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) budynek kościoła :
    - a) jest dominantą przestrzenną, oznaczoną na rysunku planu właściwym symbolem; dominantą przestrzenną nie wyznacza typu zabudowy,
    - b) stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowych w ulicach VI.05.KD.D (ul. Dębowa), 12/1.1.KD.D (ulica projektowana w terenie elementarnym VI.12.MN oraz ulicy Kopernika , oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:**
- 1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, dopuszcza się wycinkę istniejących drzew w celu utrzymania kompozycji zieleni;
  - 2) wprowadzenie zieleni komponowanej na terenie parkingu 15/1.1.KP np. w formie szpalerów drzew wzdłuż linii rozgraniczających ulic VI.07.KD.D i 0.08.KD.Z, jednolitego gatunku o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce).
- 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) po obrysie budynku kościoła i plebanii,
    - b) na terenie niezabudowanym zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) wzdłuż drogi 0.08.KD.Z w odległości 8m od krawędzi jezdni;
  - 2) wyklucza się przebudowę rozbudowę nadbudowę budynków usytuowanych przy ul. Kopernika, niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
  - 3) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
    - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: do 9m, ustalenie nie dotyczy budynku kościoła,
    - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, naczółkowy o kącie nachylenia połaci jak na budynku plebanii;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane: wyklucza się wydzielenie działek budowlanych;
  - 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:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na teren z ulicy VI.07.KD.D;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych
    - a) na terenie parkingu 15/1.1.KP dla użytkowników kościoła,
    - b) dla innych funkcji zlokalizowanych na terenie VI.15.UK na zasadach określonych w § 16 ust. 9.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie 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 nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 110.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.16.ZD o powierzchni 2,60 ha

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

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

1) 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:** 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 w odległości:

a) minimum 8m od linii rozgraniczających drogi 0.08.KD.Z (ul. Kopernika),

b) minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.07.KD.D oraz od pozostałych granic terenu VI.16.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 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 nie powiązanych trwale z gruntem.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) obsługa komunikacyjna z ulicy VI.07.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie VI.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.07.KD.D na odcinku przylegającym do terenu VI.16.ZD.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie 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 VI.16.ZD nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 111.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.17.MN o powierzchni 4,54 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:

a) tereny wydzielen wewnętrznych 17/1.1.KD.D, 17/1.2.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.3.KX zajmuje istniejący ciąg pieszy,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.4.IT zajmuje pas techniczny infrastruktury.

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

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 17/3.1, 17/3.2 i 17/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych;

2) na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega zespół zabudowy Kolonia Robotnicza, zakres ochrony obejmuje:

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

2) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej pierzeję ulicy 17/1.1.KD.D, 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 rozbudowę istniejących budynków bez naruszania elewacji od strony ulicy 17/1.1.KD.D;

3) przy wymianie zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeję ulicy 17/1.1.KD.D, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, główna kalenica dachu prostopadła do drogi 17/1.1.KD.D, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 17/1.1.KD.D wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, dla budynków gospodarczych lub garaży jest to nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) obowiązującą linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy 0.23.KD.L,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.07.KD.D,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających ulicy 17/1.2.KD.D i 17/1.3.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej :
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 80%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielen wewnętrznych 17/3.1, 17/3.2 i 17/3.3,
  - c) parametry zabudowy zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- 3) parametry zagospodarowania terenu w granicach wydzielen wewnętrznych 17/5.1 i 17/5.2:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielenia wewnętrznego 17/3.3,
- 4) parametry zabudowy na terenie wydzielen wewnętrznych 17/5.1 i 17/5.2:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna połać dachu równoległa do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<sup>2</sup>, za zgodne z planem uznaje się istniejące przed uchwaleniem planu mniejsze działki budowlane, wyklucza się wtórny podział działek budowlanych znajdujących się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej,
  - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - c) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży 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 użytkowników terenu.

## 7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;
- 2) dla ulicy 17/1.1.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: od 10m do 20 m, 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.
- 3) dla ulicy 17/1.2.KD.D ustala się:
  - a) ulica klasy D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min 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.
- 4) dla ciągu pieszego 17/1.3.KX, ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszey.

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

## 9. Stawka procentowa:

- 1) dla gruntów przeznaczonych na cele publiczne, lub będących własnością Gminy Paśłek 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 112.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.18.MU o powierzchni 4,83 ha

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

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.UU przeznacza się dla zabudowy usługowej – usługi handlu, na pozostałym terenie 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 lokalizację działalności związanych z ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji;
- 3) na działkach usytuowanych przy drodze 0.23.KD.L dopuszcza się składy, magazyny i hurtownie;
- 4) na terenie wydzielenia 18/1.2.KU dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 18/1.3.KX, 18/1.4.KX, 18/1.5.KX i 18/1.6.KX przeznaczone są dla dojazdów, stanowiących drogi ogólnie dostępne istniejące lub projektowane, które realizowane będą jako cel publiczny,
  - b) tereny wydzielen wewnątrznych 18/1.7.E i 18/1.8.E przeznaczone są dla stacji transformatorowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w pierzei ulicy 0.08.KD.Z (ul. Kopernika) o wysokości do 8m,
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
- 3) wyklucza się lokalizację reklam mogących zakłócić warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie np. emitujących światło pulsujące lub dźwięk.

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

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego; ochronie podlega zespół zabudowy Kolonia Robotnicza, zakres ochrony obejmuje:

- 1) zachowanie kompozycji zespołu zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zachowanie historycznych cech poszczególnych budynków w części tworzącej południową pierzeję ulicy 17/1.1.KD.D i ciągów 17/1.3.KX i 18/1.6.KX, 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 rozbudowę istniejących budynków bez naruszania elewacji od strony ulicy 17/1.1.KD.D i ciągów 17/1.3.KX i 18/1.6.KX;
- 3) przy wymianie zabudowy konieczne jest zachowanie typu zabudowy istniejącej, co najmniej w części tworzącej pierzeję ulicy 17/1.1.KD.D, w szczególności następujących parametrów: wysokość zabudowy, rzędna posadowienia parteru, główna kalenica dachu prostopadła do drogi 17/1.1.KD.D i ciągów 17/1.3.KX i 18/1.6.KX, kolorystyka pokrycia dachu (dachówka ceramiczna czerwona).

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

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy dla budynków usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną przez te budynki i oznaczoną na rysunku planu; dla budynków gospodarczych lub garaży jest to nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 0.08.KD.Z, spełniającą warunek nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulic 0.23.KD.L, 17/1.2.KD.D, 18/1.5.KX i 18/1.6.KX;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających ulicy 18/1.3.KX, 18/1.4.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej :
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) parametry zabudowy zgodnie z ustaleniami w ust. 4;
- 3) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.UU i 18/5.2:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m, w budynku usytuowanym w narożniku skrzyżowania ulic 0.08.KD.Z i 0.23.KD.L dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - d) kształt dachu dowolny; obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 4) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na terenie wydzielen wewnątrznych 18/1.2.KU i 18/5.1:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: dowolny;
  - c) wysokość zabudowy: od 7m do 9m,
  - d) kształt dachu dowolny; obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 5) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy na pozostałym na terenie:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, w budynkach usytuowanych w narożnikach skrzyżowań ulic i dojazdów dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

- d) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna kalenica dachu równoległa do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;
- 6) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna wielkość działki wynosi 1000m<sup>2</sup>, za zgodne z planem uznaje się istniejące przed uchwaleniem planu mniejsze działki budowlane,
  - inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - wyklucza się wydzielanie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży 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 a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;
- dla dojazdów 18/1.3.KX, 18/1.4.KX i 18/1.6.KX ustala się:
  - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - urządzenie: jezdnia z chodnikiem co najmniej po jednej stronie;
- dla dojazdu 18/1.5.KX ustala się:
  - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m,
  - urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

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

- dla gruntów przeznaczonych na cele publiczne lub będących własnością Gminy Pastęk ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 113.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.19.MW o powierzchni 1,80 ha**

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

- dopuszcza się:
  - lokalizację funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków,
  - lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;
- ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej.

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

- budynki usytuowane w pierzei terenu 19/1.1.ZP stanowią zamknięcia kompozycyjne; obiekty będące zamknięciami kompozycyjnymi kształtuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 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:**

- ustala się linie zabudowy:
  - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.11.KD.D oraz ulicy 0.23.KD.L,
  - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od terenu wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.ZP,
  - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy VI.10.KD.D;
- parametry zagospodarowania terenu:
  - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: nie mniej niż 150 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
  - intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%;
- parametry zabudowy:
  - wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 10m do 12,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, w budynkach będących zamknięciem kompozycyjnym dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
  - kształt dachu: dach o nachyleniu głównych połaci do 30°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i szarości;
- zasady podziału na działki budowlane:
  - minimalna wielkość działki wynosi 1500m<sup>2</sup>,
  - 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 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:** wjazdy na poszczególne działki z wyznaczonych w planie ulic otaczających teren VI.19.MW.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** 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.

## § 114.

### Ustalania szczegółowe dla terenu VI.20.MN o powierzchni 5,78 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:
    - a) tereny wydzielone wewnętrznych 20/1.1.KD.D, 20/1.2.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,
    - b) teren wydzielenia wewnętrznego 20/1.3.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) budynki usytuowane w pierzei ulicy 20/1.2.KD.D stanowią zamknięcia kompozycyjne ulicy 20/1.1.KD.D; zamknięcie kompozycyjne realizuje się je jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
  - 2) 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 linie zabudowy:
    - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulic VI. 10.KD.D, VI.11.KD.D i 20/1.1.KD.D,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
    - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, dla garażu do 7m, w budynkach będących zamknięciem kompozycyjnym a także 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: dla budynków usytuowanych w pierzei ulicy 20/1.2.KD.D dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 40<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, dla pozostałych budynków dopuszcza się nachylenie głównych połaci dachu od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna kalenica dachu prostopadła do drogi z której odbywa się wjazd na działkę;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) minimalna wielkość działki wynosi 800m<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 i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;
  - 2) dla ulicy 20/1.1.KD.D ustala się:
    - a) ulica klasy D – dojazdowa,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10m do 20 m, 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.
  - 3) dla ulicy 20/1.2.KD.D ustala się:
    - a) ulica klasy D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem,
- d) dostępność: bez ograniczeń,
- e) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.

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

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

## § 115.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.21.MU o powierzchni 2,30 ha

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

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji, funkcjonalnie powiązane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe za wyjątkiem usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;
- 3) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;
- 4) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych z 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,
  - c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.KX przeznaczony jest dla ciągu pieszego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w pierzei ulicy 0.08.KD.Z (ul. Kopernika) o wysokości do 8m,
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg VI.10.KD.D i VI.12.KD.D, oznaczonych symbolicznie na rysunku planu.

**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 min 6m od linii rozgraniczających ulicy 0.08.KD.Z, spełniającą warunek min 8 m od krawędzi jezdni,
  - b) w odległości 6m od pozostałych ulic i ciągu pieszego 21/1.1.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 2000m<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 a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii;

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z,
  - b) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic otaczających teren VI.21.MU;
- 2) dla ciągu pieszego 21/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8 m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: ciąg pieszy ze ścieżką rowerową.

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

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 116.

### Ustalania szczegółowe dla terenu VI.22.MU o powierzchni 3,27 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;
- 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 lokalizację działalności związanych z ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
- c) 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 22/1.1.KX przeznaczony dla dojazdu,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 22/1.2.RM przeznaczony dla istniejącej zabudowy zagrodowej w formie zabudowy bliźniaczej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w pierzei ulicy 0.08.KD.Z (ul. Kopernika) o wysokości do 8 m,
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
- 3) wyklucza się lokalizację reklam mogących zakłócić warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie np. emitujących światło pulsujące lub dźwięk.

#### 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 linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 6m od linii rozgraniczających ulicy 0.08.KD.Z, spełniającą warunek nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni,
- b) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy 23/1.1.KD.W,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od dojazdu 22/1.1.KX,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od pozostałych ulic otaczających teren VI.22.MU;

- 2) parametry zagospodarowania na terenie:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%;

- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna kalenica dachu równoległa do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;

- 4) zasady podziału na działki budowlane:

- a) na pozostałym terenie minimalna wielkość działki wynosi 1200m<sup>2</sup>, za zgodne z planem uznaje się działki istniejące na terenie wydzielenia wewnętrznego 22/1.2.RM,
- 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, ustalenie nie dotyczy terenu wydzielenia wewnętrznego 25/1.2.RM, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

#### 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15;

#### 7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z,
- b) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic otaczających teren VI.22.MU oraz z dojazdu 22/1.1.KX;

- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 22/1.1.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m,

b) urządzenie dowolne, wg potrzeb właściciela dojazdu.

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

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

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

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk oraz dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 22/1.2.RM 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 117.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.23.MN o powierzchni 4,42 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:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.1.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
  - b) tereny wydzielen wewnętrznym 23/1.2.KX, 23/1.5.KX przeznacza się dla dojazdów,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.3.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.4.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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

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

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 23/3.1, 23/3.2 i 23/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
- 2) wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu na terenie wydzielen wewnętrznym 23/1.3.ZP oraz 23/3.1, 23/3.2 i 23/3.3; na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

##### **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 linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy 23/1.1.KD.W i dojazdu 23/1.2.KX – na odcinku oznaczonym na rysunku planu,
  - b) obowiązującą linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających ulicy VI.10.KD.D,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od pozostałych ulic i dojazdów;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielen wewnętrznym 23/3.1, 23/3.2 i 23/3.3;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona 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 i 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: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenach 23/1.1.KD.W, 23/1.3.ZP, 23/1.5.KX;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

##### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic i dojazdów na terenie VI.23.MN oraz ulic otaczających ten teren;



- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9;
- 3) dla ulicy 23/1.1.KD.W – droga wewnętrzna, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
  - c) w granicach przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 23/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 5) dla dojazdu oznaczonego jako 23/1.5.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
  - c) w granicach przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 118.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.24.MN o powierzchni 3,66 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:
  - a) tereny wydziałeń wewnętrznych 24/1.1.KD.D, 24/1.2.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,
  - b) teren wydziałenia wewnętrznego 24/1.3.KX przeznacza się dla dojazdu,
  - c) teren wydziałenia wewnętrznego 24/1.4.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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

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

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydziałenia wewnętrzne 24/3.1, 24/3.2 i 24/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
- 2) wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu na terenie wydziałeń wewnętrznych 24/3.1, 24/3.2 i 24/3.3, na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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 linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulic 23/1.1.KD.W, 24/1.1.KD.D, 24/1.2.KD.D i VI.13.KD.D – na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od pozostałych ulic i dojazdów;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydziałeń wewnętrznych 24/3.1, 24/3.2 i 24/3.3;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, 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 2000m<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:**

- 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: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenie 24/1.3.KX.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 9;

3) dla ulicy oznaczonej jako 24/1.1.KD.D ustala się:

- a) ulica klasy D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, 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,
- f) w granicach przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy;

4) dla ulicy oznaczonej jako 24/1.2.KD.D ustala się:

- a) ulica klasy D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, 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 dojazdu 24/1.3.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
- b) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
- c) w granicach przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy.

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

**9. Stawka procentowa:** na terenie VI.24.MN grunty są własnością Gminy Pastęk, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

### **§ 119.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.25.MN o powierzchni 5,48 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 25/1.1.KX przeznaczona jest dla ciągu pieszego.

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

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 25/3.1, 25/3.2 i 25/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;

2) wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu na terenie wydzielen w wewnętrznych 25/3.1, 25/3.2 i 25/3.3, na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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 linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od ulicy VI.13.KD.D, ciągu pieszego 25/1.1.KX i dojazdów wydzielonych na terenie 25/5.1;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%, w tym powierzchnie terenu biologicznie czynne w granicach wydzielen w wewnętrznych 25/3.1, 25/3.2 i 25/3.3;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, dla garażu do 7m, 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, 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 2000m<sup>2</sup>,
- b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
- c) na terenie wydzielenia wewnętrznego 25/5.1 dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek o parametrach ustalonych w ust. 7, na pozostałym terenie 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 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:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z,
  - b) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic wyznaczonych w planie;
- 2) dla dojazdu 25/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m,
  - b) urządzenie:
    - dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
    - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
  - c) w granicach przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy ;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 25/5.1 dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej jako dojazdu do działek o następujących parametrach:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 120.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.26.ZP o powierzchni 10,55 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

- 1) na terenie wydzielen wewnątrznych 26/1.5.UU i 26/1.6.UU przeznaczony jest dla usług publicznych, dopuszcza się lokalizację usług turystycznych;
- 2) na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.1.KX przeznacza się dla publicznego ciągu pieszego,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.2.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.3.WS zajmuje koryto rzeki Sirwy,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.4.ZL zajmuje istniejący las wraz z terenem wskazanym do zalesienia.

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

- 1) teren 26/1.1.KX jest fragmentem promenady spacerowej prowadzonej wzdłuż ogólnie miejskich terenów rekreacyjnych z otwarciami i ciągami widokowymi na odcinkach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

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

- 1) cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej; zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 26/3.1 i 26/3.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami; wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu,
  - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 26/3.2 obowiązuje urządzenie zieleni na zboczu doliny z zachowaniem otwarc widokowych z ciągu widokowego oznaczonego na rysunku planu,
  - c) w granicach promenady spacerowej 26/1.1.KX wprowadzenie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych, jednolitego gatunku o charakterystycznym pokroju.

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

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

- 1) na terenie wydzielen wewnątrznych 26/1.5.UU i 26/1.6.UU ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy VI.10.KD.D i 12m od terenu wydzielenia wewnętrznego 26/1.4.ZL;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) na terenie wydzielen wewnątrznych 26/1.5.UU i 26/1.6.UU minimum 20%, na pozostałym terenie dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: na terenie wydzielen wewnątrznych 26/1.5.UU i 26/1.6.UU do 12m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kolorystyka w tonacji naturalnego pokrycia terenu w sąsiedztwie;

- 4) zasady podziału na działki budowlane: dowolne;
- 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 dla użytkowników ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: teren przeznaczony jest dla komunikacji pieszej;
- 2) dla dojazdu 26/1.1.KX ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - urządzenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - w granicach przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 121.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.27.R/ZL o powierzchni 3,42 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:
- wydzielenie wewnętrzne 27/1.1.ZL obejmuje tereny pozostające w użytkowaniu leśnym,
  - wydzielenie wewnętrzne 27/1.2.ZL obejmuje tereny wskazane do zalesienia,
  - wydzielenie wewnętrzne 27/1.3.WS zajmuje koryto rzeki Sirwy.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej - zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne;
- 2) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i grup krzewów;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.2.ZL wskazany jest do zalesienia.
- 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 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 dróg wewnętrznych na terenie VI.23.MN lub z drogi VI.10.KD.D.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** wyklucza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa:** teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu w związku z tym ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## § 122.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.28.ZP o powierzchni 5,24 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;
- 1) na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- teren wydzielenia wewnętrznego 28/1.1.KX przeznaczony jest dla publicznego ciągu pieszego,
  - teren wydzielenia wewnętrznego 28/1.2.WS zajmuje koryto rzeki Sirwy,
  - tereny wydzielen wewnętrznego 28/1.3.ZL i 28/1.4.ZL zajmują istniejące lasy wraz z terenami wskazanymi do zalesienia,
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) teren 26/1.1.KX jest fragmentem promenady spacerowej prowadzonej wzdłuż ogólnie miejskich terenów rekreacyjnych;
- 2) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej - zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:** wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla użytkowników ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: teren przeznaczony jest dla komunikacji pieszej;

2) dla dojazdu 28/1.1.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- b) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- c) w granicach przebiega lokalna trasa rowerowa: obowiązuje oznakowanie trasy.

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

**9. Stawka procentowa:**

dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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.

**§ 123.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.29.R/ZL o powierzchni 2,07 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) wydzielenie wewnętrzne 29/1.1.ZL obejmuje tereny pozostające w użytkowaniu leśnym,
- b) tereny wydzielen wewnętrznych 29/1.2.WS i 29/1.3.WS zajmują koryto rzeki Sirwy i potoku Zdroje.

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

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

1) cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej - zasady ochrony obszaru określają przepisy odrębne;

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 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 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 VI.13.KD.D.

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

**9. Stawka procentowa:** teren 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.

**§ 124.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.30.MU o powierzchni 1,42 ha**

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

1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji, funkcjonalnie powiązane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną;

2) dopuszcza się funkcje usługowe za wyjątkiem usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;

3) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji;

4) dopuszcza się funkcje przemysłowe z zachowaniem następujących zasad:

- a) wyklucza się lokalizację działalności związanych z ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
- b) dopuszcza się składowiska magazynowe i hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym,
- c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.1.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury.

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

1) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w pierzei ulicy 0.08.KD.Z (ul. Kopernika) o wysokości do 8m, z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:** obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpaleru drzew liściastych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg VI.14.KD.D i VI.15.KD.D, oznaczonego symbolicznie na rysunku planu.

**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 linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 4m od terenu 30/1.1.IT, tj. pasa technicznego infrastruktury,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulicy 0.22.KD.L,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 6m od pozostałych ulic i dojazdów;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna wielkość działki wynosi 2000m<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:**

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu a także zagospodarowania terenu dla usług sezonowych z zakresu gastronomii.
- 2) wyklucza się lokalizację zespołów garaży naziemnych;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z;
- 2) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic otaczających teren VI.30.MU.

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

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów będących własnością Gminy Pasłęk ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu gruntu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 125.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.31.MN/MW o powierzchni 5,34 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:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 31/1.1.KD.D, 31/1.2.KD.D i 31/1.3.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 31/1.4.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 31/1.5.MW przeznacza się dla zabudowy wielorodzinnej.

**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 linie zabudowy:
  - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy 0.22.KD.L,
  - b) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic 31/1.1.KD.D i 31/1.2.KD.D
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic ;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona

kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; 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 na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 31/1.5.MW wynosi 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna wielkość działki na pozostałym terenie wynosi 800m<sup>2</sup>,
- c) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
- d) wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15 .

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;

2) dla ulic 31/1.1.KD.D, 31/1.2.KD.D i 31/1.3.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;

3) zapewnienie miejsc parkingowych:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 31/1.5.MW:

- dla funkcji mieszkaniowych: nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,
- dla funkcji usługowych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5;

b) dla pozostałego fragmentu terenu obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

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

**9. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów będących własnością Gminy Pastęk 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 pozostałego fragmentu gruntu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 126.

### Ustalenia szczególne dla terenu VI.32.MN o 5,18 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:

- a) tereny wydzielen wewnątrznych 32/1.1.KD.D, 32/1.2.KD.D i 32/1.3.KD.D przeznaczone są dla dróg publicznych,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 32/1.4.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 32/1.5.ZP przeznaczony jest dla zieleni urządzonej, np. plac zabaw.

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

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

1) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 32/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;

2) wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu na tym terenie, na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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 w odległości 6m od linii rozgraniczających ulic;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250m<sup>2</sup>,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 7m do 9m, 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 30° do 40°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do dojazdu z którego odbywa się wjazd na działkę;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna wielkość działki wynosi 800m<sup>2</sup>,
  - inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - wyklucza się wydzielenie dojazdów do działek poza ustalonymi w planie;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośredniej 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;
  - przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**
- zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy na poszczególne działki z ulic wyznaczonych w planie;
  - dla ulic 32/1.1.KD.D, 32/1.2.KD.D i 32/1.3.KD.D, ustala się:
    - ulica klasy D – dojazdowa,
    - szerokość w liniach rozgraniczających: 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
    - dostępność: bez ograniczeń,
    - zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** na terenie VI.32.MN grunty są własnością Gminy Pasłęk, ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## § 127.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.33.MN o powierzchni 4,13 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, nie obniżających standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - tereny wydziałek wewnętrznych 33/1.1.KD.D przeznaczony jest dla drogi dojazdowej,
    - tereny wydziałek wewnętrznych 32/1.2.KD.W przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej,
    - tereny wydziałek wewnętrznych 32/1.3.KX, 33/1.4.KX i 33/1.5.KX przeznaczone są dla dojazdów,
    - teren wydziałki wewnętrznej 33/1.6.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
    - tereny wydziałek wewnętrznych 33/1.7.IT i 33/1.8.IT przeznaczone są dla pasów technicznych infrastruktury.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. Zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:**
- na terenie oznaczonym jako wydziałki wewnętrzne 33/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
  - wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu na tym terenie, na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - wzdłuż drogi 0.08.KD.Z w odległości minimum 4 m od pasa technicznego infrastruktury oznaczonego jako 33/1.7.IT,
    - na terenie wydziałki wewnętrznej 33/5.1 w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulicy 33/1.2.KD.W,
    - na pozostałym terenie w odległości 6m od linii rozgraniczających ulic i dojazdów;
  - parametry zagospodarowania terenu:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - parametry zabudowy:
    - wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od 5,5m do 9m, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci od 22° do 45°, obowiązuje ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
  - zasady podziału na działki budowlane: istniejący podział na działki ustala się jako obowiązujący;
  - lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośredniej przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i 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) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV; do czasu przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 15 ust. 8;
- 3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na terenach 33/1.1.KD.D, 32/1.2.KD.W.

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

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z, istniejący dojazd 33/1.4.KX do istniejącej zabudowy jest rozwiązaniem tymczasowym do czasu realizacji drogi publicznej VI.15.KD.D,
  - b) wjazdy na poszczególne działki z pozostałych ulic i dojazdów na terenie VI.33.MN;
- 2) dla drogi oznaczonej jako 33/1.1.KD.D klasy D- dojazdowa, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy;
- 3) dla drogi oznaczonej 33/1.2.KD.W – droga wewnętrzna, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy wg potrzeb współwłaścicieli ulicy;
- 4) dla dojazdów 33/1.3.KX, 33/1.4.KX i 33/1.5.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie dowolne.

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

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

- 1) dla gruntów 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 pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 128.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.34.MU o powierzchni 5,78 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;
- 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 lokalizację działalności związanych z ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów lub wymagających składowania materiałów w stanie sypkim,
  - c) 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) tereny wydziałów wewnętrznych 34/1.1.KX, 34/1.2.KX i 34/1.3.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - b) tereny wydziałów wewnętrznych 34/1.4.IT i 34/1.5.IT przeznaczone są dla pasów technicznych infrastruktury;
- 5) teren wydziału wewnętrznego 34/1.6.RM pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako zabudowa zagrodowa.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w pierzei ulicy 0.08.KD.Z (ul. Kopernika) o wysokości do 8m,
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
- 3) wyklucza się lokalizację reklam mogących zakłócić warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie np. emitujących światło pulsujące lub dźwięk.

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

- 1) na terenie oznaczonym jako wydział wewnętrzny 34/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni terenu biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
- 2) wyklucza się wycinkę istniejącego drzewostanu na tym terenie, na pozostałym terenie dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do lokalizacji zabudowy o parametrach ustalonych w planie.

**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) wzdłuż drogi 0.08.KD.Z w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających dojazdów 34/1.2.KX i 34/1.3.KX oraz pasów infrastruktury technicznej, oznaczonych jako 34/1.4.IT i 33/1.5.IT,
  - b) na pozostałym terenie w odległości 4m od linii rozgraniczających ulic i dojazdów;
- 2) parametry zagospodarowania:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 34/5.1 maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie dowolny,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: na terenie wydzielenia wewnętrznego 34/5.1 minimum 50%, na pozostałym terenie dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: od 7m do 9 m, 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 ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
- a) minimalna wielkość działki wynosi 1200m<sup>2</sup>,
  - b) inne parametry działek budowlanych: dowolne,
  - c) dopuszcza 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 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:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) wyklucza się wjazdy na działki z drogi 0.08.KD.Z,
  - b) wjazdy na poszczególne działki z dojazdów na terenie VI.34.MU;
- 2) dla drogi oznaczonej jako 34/1.1.KX ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dowolne, wg potrzeb właściciela dojazdu;
- 3) dla dojazdów oznaczonych jako 34.1.2.KX i 34/1.3.KX ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m,
  - b) urządzenie dowolne, wg potrzeb właściciela dojazdu,
  - c) przebieg dojazdu pokrywa się z przebiegiem pasa technicznego infrastruktury biegnącej wzdłuż drogi wojewódzkiej;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 34/5.1 dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek o następujących parametrach:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5mx12,5m, w przypadku dojazdu nie przelotowego,
  - b) urządzenie: urządzenie dowolne, wg potrzeb właściciela dojazdu.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 9. Stawka procentowa:**
- 1) dla terenów 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 VI.MU.34 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 129.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.35.ZD o powierzchni 11,59 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny ogrodów działkowych;
- 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:** 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 w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg: 0.21.KD.L, 0.22.KD.L i VI.14.KD.D;
- 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 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 nie powiązanych trwale z gruntem;

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) obsługa komunikacyjna z ulic 0.21.KD.L i VI.14.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie VI.35.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.14.KD.D na odcinku przylegającym do terenu VI.35.ZD.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie 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 VI.35.ZD nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 130.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu VI.36.R o powierzchni 8,23 ha**

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

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

**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:**

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 poprzez dojazd oznaczony jako 34/1.1.KD.D położony w terenie elementarnym VI.34.MU..

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

**9. Stawka procentowa:** teren 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 7**

**Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

**Drogi o znaczeniu ponadlokalnym**

**§ 131.**

**Ustalenia dla terenu 0.05.KD.Z o powierzchni 2,39 ha**

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

1) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu- ulica obsługująca.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodniki, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie regionalnej trasy rowerowej, obowiązuje zachowanie istniejących drzew;

3) dostępność:

a) wjazd na drogę poprzez skrzyżowania,

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: dopuszcza się zadrzewienia 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) część terenu jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta.

**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.

## § 132.

### Ustalenia dla terenu 0.07.KD.Z o powierzchni 5,23 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, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, dopuszcza się zachowanie istniejących drzew, obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;

3) dostępność:

a) wjazd na drogę poprzez skrzyżowania oraz istniejące zjazdy bezpośrednie na działki,

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: dopuszcza się zadrzewienia 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) część terenu jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta;

3) w liniach rozgraniczających drogi położony jest projektowany pomnik przyrody- drzewo, odpowiednio oznaczone na rysunku planu i o których mowa w § 9, dla których ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa. W strefie tej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

**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.

## § 133.

### Ustalenia dla terenu 0.08.KD.Z o powierzchni 0,78 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, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje zachowanie istniejących drzew, obowiązuje oznakowanie trasy rowerowej;

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: dopuszcza się zadrzewienia 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) w drodze przebiega regionalna i lokalna trasa rowerowa.

**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.

## § 134.

### Ustalenia dla terenu 0.09.KD.Z o powierzchni 0,16 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, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;

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: dopuszcza się zadrzewienia 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:**

- 1) 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;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi położony jest projektowany pomnik przyrody- drzewo, odpowiednio oznaczone na rysunku planu i o którym mowa w § 9, dla których ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa. W strefie tej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

## **§ 135.**

### **Ustalenia dla terenu 0.11.KD.Z o powierzchni 1,56 ha**

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

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

- 1) szerokość 20 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodniki, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje zachowanie istniejących drzew;
- 3) dostępność:
  - a) wjazd na drogę poprzez skrzyżowania,
  - 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: dopuszcza się zadrzewienia 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:**

- 1) 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;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi położony jest projektowany pomnik przyrody- drzewo, odpowiednio oznaczone na rysunku planu i o których mowa w § 9, dla których ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa. W strefie tej obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 3) teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych o wysokości ponad 2,5 m nad powierzchnią terenu,
  - b) zakaz lokalizacji innych elementów zagospodarowania takich jak pionowe elementy infrastruktury technicznej między innymi: napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii cyfrowej i inne;
- 4) fragment terenu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu. W tym obszarze dopuszcza się działalność budowlaną pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych. Zakres tych prac określa każdorazowo Warmińsko - Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

## **§ 136.**

### **Ustalenia dla terenu 0.16.KD.L o powierzchni 0,95 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;
- 4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### § 137.

##### Ustalenia dla terenu 0.17.KD.L o powierzchni 1,99 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej;

4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### § 138.

##### Ustalenia dla terenu 0.18.KD.L o powierzchni 0,54 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### § 139.

##### Ustalenia dla terenu 0.19.KD.L o powierzchni 1,28 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### § 140.

##### Ustalenia dla terenu 0.20.KD.L o powierzchni 2,08 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### § 141.

##### Ustalenia dla terenu 0.21.KD.L o powierzchni 2,35 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### § 142.

##### Ustalenia dla terenu 0.22.KD.L o powierzchni 1,13 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

1) szerokość 20 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, obowiązuje oznakowanie lokalnej trasy rowerowej, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje lokalizacja szpalerów drzew po obu stronach jezdni;

4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### § 143.

##### Ustalenia dla terenu 0.23.KD.L o powierzchni 2,11 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L-lokalna.

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

1) szerokość 20 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje lokalizacja szpalerów drzew po obu stronach jezdni;

4) dostępność: dostęp do drogi 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: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

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

**5. Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane 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.

#### Drogi w jednostce III

#### § 144.

##### Ustalenia dla terenu III.01.KD.D o powierzchni 0,75 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

3) na zakończeniu ulicy obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) 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.

#### § 145.

##### Ustalenia dla terenu III.02.KD.D o powierzchni 0,20 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 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.

#### Drogi w jednostce IV

##### § 146.

##### Ustalenia dla terenu IV.01.KD.D o powierzchni 0,19 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 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 sytuowanie;
  - 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) na terenie znajduje się obiekt znajdujący się w rejestrze zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oznaczony na rysunku planu, w którym dopuszcza się lokalizację funkcje usługowe i obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11.
- 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.

##### § 147.

##### Ustalenia dla terenu IV.02.KD.D o powierzchni 0,47 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 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.

##### § 148.

##### Ustalenia dla terenu IV.03.KD.D o powierzchni 0,35 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających;
  - 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikami, 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.

#### § 149.

##### Ustalenia dla terenu IV.04.KD.D o powierzchni 0,12 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających;
  - 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem, 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.

#### § 150.

##### Ustalenia dla terenu IV.05.KD.D o powierzchni 0,11 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających;
  - 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem, 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.

#### § 151.

##### Ustalenia dla terenu IV.06.KD.D o powierzchni 0,33 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 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.

#### § 152.

##### Ustalenia dla terenu IV.07.KD.L o powierzchni 0,77 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L - lokalna.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających;

2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem, dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązuje oznakowanie trasy rowerowej lokalnej;

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.

#### § 152.

##### Ustalenia dla terenu IV.08.KD.D o powierzchni 0,33 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem, 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.

#### Drogi w jednostce V

#### § 153.

Ustalenia dla terenu V.01.KD.D o powierzchni 0,84 ha

Ustalenia dla terenu V.02.KD.D o powierzchni 0,55 ha

Ustalenia dla terenu V.03.KD.D o powierzchni 0,19 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

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:** 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.

#### § 154.

**Ustalenia dla terenu V.04.KD.D o powierzchni 0,15 ha**

**Ustalenia dla terenu V.05.KD.D o powierzchni 0,16 ha**

**Ustalenia dla terenu V.06.KD.D o powierzchni 0,14 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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) cały teren znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 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.

#### § 155.

**Ustalenia dla terenu V.07.KD.L o powierzchni 0,78 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
  - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, nie mniej niż 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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: na całej długości należy odtworzyć co najmniej jeden szpaler zadrzewień, na całej długości jednolity gatunek o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce ulistnienia (np. dąb czerwono listny).
- 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) część terenu znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 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.

#### § 156.

**Ustalenia dla terenu V.08.KD.D o powierzchni 0,27 ha**

**Ustalenia dla terenu V.09.KD.D o powierzchni 0,24 ha**

### Ustalenia dla terenu V.10.KD.D o powierzchni 0,19 ha

### Ustalenia dla terenu V.11.KD.D o powierzchni 0,35 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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) cały teren znajduje się w strefie chronionych elementów historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

**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.

### § 157.

#### Ustalenia dla terenu V.12.KD.D o powierzchni 0,99 ha – ul. 11 Listopada

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, na odcinku projektowanym min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z miejscami parkingowymi, chodniki po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, obowiązują oznakowanie trasy rowerowej lokalnej ;
- 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:** 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.

### § 158.

#### Ustalenia dla terenu V.13.KD.D o powierzchni 0,63 ha – ul Spółdzielcza

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, na odcinku projektowanym min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z miejscami parkingowymi, chodniki 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:** 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.

## § 159

**Ustalenia dla terenu V.14.KD.D o powierzchni 0,22 ha**

**Ustalenia dla terenu V.16.KD.D o powierzchni 0,23 ha**

**Ustalenia dla terenu V.17.KD.D o powierzchni 0,28 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;
- 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.

## § 160.

**Ustalenia dla terenu V.15.KD.D o powierzchni 0,17 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.

## Drogi w jednostce VI

## § 161.

**Ustalenia dla terenu VI.01.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;
- 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.

## § 162.

### Ustalenia dla terenu VI.02.KD.D o powierzchni 0,47 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa ze ścieżką rowerową i 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: aleja składająca się ze szpalerów drzew po obu stronach jezdni jednolitego gatunku, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce.

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

**5. Inne ustalenia:**

- 1) ulica o charakterze promenady z zachowaniem osi widokowej na zabytkową wieżę ciśnień;
- 2) 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.

## § 163.

### Ustalenia dla terenu VI.03.KD.D o powierzchni 0,36 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20mx20m, 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: 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) ulica o charakterze promenady z zachowaniem osi widokowej na zabytkową wieżę ciśnień;
- 2) 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.

## § 164.

### Ustalenia dla terenu VI.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 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa ze ścieżką rowerową i 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: szpaler drzew po jednej – północno wschodniej - stronie jezdni jednolitego gatunku, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce; drugi szpaler drzew komponujący aleję wzdłuż linii rozgraniczających ulicy na terenie VI.07.ZP.

- 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.

#### § 165.

##### Ustalenia dla terenu VI.05.KD.D o powierzchni 0,44 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa ze ścieżką rowerową i 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: aleja składająca się ze szpalerów drzew po obu stronach jezdni jednolitego gatunku, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce.
- 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.

#### § 166.

##### Ustalenia dla terenu VI.06.KD.D o powierzchni 0,34 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;
  - 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.

#### § 167.

##### Ustalenia dla terenu VI.07.KD.D o powierzchni 0,96 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniem do minimum 15m, na odcinku przylegającym do wydzielenia wewnętrznego 17/5.1 na terenie VI.17.MN, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa ze ścieżką rowerową i 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: na odcinku wzdłuż terenu elementarnego VI.17.MN aleja składająca się ze szpalerów drzew po obu stronach jezdni jednolitego gatunku, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce.



- 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.

#### § 168.

##### Ustalenia dla terenu VI.08.KD.D o powierzchni 0,29 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;
  - 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.

#### § 169.

##### Ustalenia dla terenu VI.09.KD.D o powierzchni 0,10 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.

#### § 170.

##### Ustalenia dla terenu VI.10.KD.D o powierzchni 1,14 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 12m, 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: szpaler drzew liściastych jednolitego gatunku po jednej stronie jezdni, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce.
- 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 odcinku przylegającym do terenów VI.26.ZP i IV.23.MN ulica VI.10.KD.D jest fragmentem promenady spacerowej prowadzonej wzdłuż ogólnie miejskich terenów rekreacyjnych.

**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.

## § 171.

### Ustalenia dla terenu VI.11.KD.D o powierzchni 0,35 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D - dojazdowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, ze ścieżką rowerową i chodnikiem, 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: aleja składająca się ze szpalerów drzew po obu stronach jezdni jednolitego gatunku, zaleca się drzewa o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce.

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

**5. Inne ustalenia:**

- 1) ulica o charakterze promenady z zachowaniem osi widokowej na zabytkową wieżę ciśnień;
- 2) 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.

## § 172.

### Ustalenia dla terenu VI.12.KD.D o powierzchni 2,45 ha

### Ustalenia dla terenu VI.13.KD.D o powierzchni 0,42 ha

### Ustalenia dla terenu VI.14.KD.D o powierzchni 0,66 ha

### Ustalenia dla terenu VI.15.KD.D o powierzchni 0,21 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;
- 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.

## § 173.

### Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Cały teren objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta Pasłęka. 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.

2. W planie nie przeznaczają się grunty leśnych na cele nieleśne.

#### **§ 174.**

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka tracą moc:

- 1) przepisy uchwały nr I/3/2000 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 stycznia 2000 r., publikacja w Dz. Urz. Województwa Warmińsko Mazurskiego nr 00.19.289 z dnia 22.03.2000 r.; w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłęka uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/223/93 Rady Miasta i Gminy Pasłęk z dnia 17.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego nr 1/94 poz. 6 z dn. 01.02.1994 r.);
- 2) przepisy uchwały nr X/51/06 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 27 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłęk – rejon ulicy Spacerowej i Partyzantów, Dz. Urz. Woj. Warmińsko Mazurskiego nr 6 z dnia 11 stycznia 2007 roku, poz. 142.

#### **§ 175.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego.

---

# P A S Ł Ę K

---



---

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRALNEJ I WSCHODNIEJ CZĘŚCI PASŁĘKA

---

### STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE

o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r. z późn. zm.)

---

**BIURO** UL. GROTTGERA 26/3 - 80-311 GDAŃSK  
spółka z o.o. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 **PPP**  
**URBANISTYCZNE** <sup>N</sup>

I P 584-020-36-47                      R E G O N 008049023  
K R S 0000093085                      KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł  
Tel/fax (58) 554-84-40                      tel. (58) 520-92-22, 520-92-23  
Mail: [urbppp@ppp.gda.pl](mailto:urbppp@ppp.gda.pl)                      www.ppp.gda.pl

---

M A J 2 0 1 0

---

## SPIS TREŚCI:

<b>WSTĘP</b> .....	<b>3</b>
<b><u>1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu m.p.z.p. centralnej i wschodniej części miasta Pasłęka w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych</u></b> .....	<b>3</b>
1.1. Przedmiot planu.....	3
1.2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk...5	5
1.3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie.....	9
1.4. Rozwiązania alternatywne.....	14
<b><u>2. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko</u></b> .....	<b>14</b>
2.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.....	14
2.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione opinie właściwych organów.....	16
2.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.....	17
2.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.....	17
<b><u>3. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000</u></b> .....	<b>19</b>
<b><u>4. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu</u></b> .....	<b>20</b>
4.1. Wnioski do projektu planu.....	20
4.2. Uwagi do projektu planu.....	21

**Projekt** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej 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

## WSTĘP

Podsumowanie, stanowi dokument, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r. z późn. zm.)

„**Art. 55. 3.** Do przyjętego dokumentu załącza się pisemne **podsumowanie** zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58;
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

4. Organ opracowujący projekt dokumentu przekazuje przyjęty dokument wraz z podsumowaniem, o którym mowa w ust. 3, właściwym organom, o których mowa w art. 57 i 58.

5. Organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, o których mowa w ust. 3 pkt 5.”

„**Art. 42.** Organ opracowujący projekt dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa:

- 1) rozpatruje uwagi i wnioski;
- 2) dołącza do przyjętego dokumentu **uzasadnienie** zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim stopniu zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.”

## 1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu m.p.z.p. centralnej i wschodniej części miasta Pasłęka w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

### 1.1. Przedmiot planu

Przedmiotem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka. Plan sporządzany jest na podstawie uchwały nr VIII/58/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka oraz uchwały nr VI/43/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 03 lipca 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/58/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 r.

Plan obejmuje obszar czterech jednostek urbanistycznych wyróżnionych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk:

- a) Jednostka III – obejmuje dolinę rzeki Wąskiej, podstawowy element systemu osnowy ekologicznej miasta, obszar położony pomiędzy ul. Sprzymierzonych i ul. Wojska Polskiego oraz ul. Augusta Steffena i granicą osiedli mieszkaniowych przy ul. Partyzantów,
- b) Jednostka IV- obejmuje obszar Starego Miasta i Młyńskiego Przedmieścia,
- c) Jednostka V – obejmuje Śródmieście, główny obszar mieszkaniowo usługowy miasta wraz z historycznymi przedmieściami; położony między ul. Wojska Polskiego i linią kolejową oraz między ul. Jagiełły i ul. Kopernika a ul. Polną i ul. 3-go Maja,
- d) Jednostka VI- obejmuje obszar istniejących (Popowe Włóki, Os przy ul. Partyzantów) i projektowanych osiedli mieszkaniowych, położony we wschodniej części miasta, między istniejącym zainwestowaniem śródmiejskim, ul. Polną a dolną rzeki Sirwy.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 595 ha.

## Istniejące zagospodarowanie

### Jednostka III - obejmuje dolinę rzeki Wąskiej

- podstawowy element systemu osnowy ekologicznej miasta, teren w przewadze rolniczy, gospodarstwo rybackie, grunty głównie kl. IV,
- Park Ekologiczny im. Stanisława Pankalli z kąpieliskiem, teren rekreacyjny,
- zabytkowy cmentarz żydowski (nr rejestru 137/90, wpisany do rejestru dnia 10 stycznia 1990 przy ul. Wojska Polskiego,
- zabudowa mieszkaniowo - usługowa wzdłuż ul. Wojska Polskiego - teren w strefie ochrony konserwatorskiej,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Sprzymierzonych,
- zakłady przemysłu mięsnego przy ul. Sprzymierzonych
- gminne oczyszczalnie ścieków przy ul. Dolnej i ul. Wojska Polskiego oraz ujęcia wody przy ul. Sprzymierzonych.

### Jednostka IV - Stare Miasto- obejmuje obszar Starego Miasta i Przedmieścia Młyńskiego

- Zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej:
- teren historycznego starego miasta z zachowanym historycznym układem ulic oraz z historyczną i odtworzoną współcześnie zabudową w obrębie murów obronnych wraz z zabytkowymi murami obwodowymi miasta i pozostałościami obwarowań, z zamkiem, część kwartałów niezainwestowana, w terenie współczesna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako element dysharmonijny,
- przedmieścia pomiędzy bramą Kamienną i nieistniejącą bramą Garncarską, murami miasta lokacyjnego a ul. Jagiełły,
- tereny Młyńskiego Przedmieścia, obejmujące obustronną zabudowę wzdłuż ul. Osińskiego i ul. A. Steffena od Kanału Młyńskiego do ul. Kopernika,
- przedmieście obejmujące zespół zabudowy przy ul. Kopernika (rejon szpitala),
- wyróżniające się obiekty zabytkowe: zabytkowy Zamek, kościół Św. Bartłomieja, Ratusz, Kościół św. Józefa, cmentarz, Wieżę Ciśnień i dawne schronisko młodzieżowe. Wieża kościoła św. Bartłomieja, Zamek oraz Wieża Ciśnień są elementami krystalizacji przestrzennej miasta oraz dominantami architektonicznymi,
- obiekty handlowe o niskich walorach estetycznych np.: pawilony przy ul. Bolesława Chrobrego i ul. Jagiełły,
- znaczny udział stanowią zieleńce i skwery w tym Plac 1000-lecia.

### Jednostka V – Śródmieście

- główny obszar mieszkaniowo usługowy miasta wraz z historycznymi przedmieściami na południe od Starego Miasta, położony między ul. Wojska Polskiego i linią kolejową oraz między ul. Jagiełły i ul. Kopernika a ul. Polną i ul. 3-go Maja:
- wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa pomiędzy ulicami Ogrodową i Kopernika (osiedle Ogrodowa) z dużym udziałem zieleni międzyblokowej,
- śródmiejski teren zainwestowany z dominującą zabudową mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności i formie,
- strefy dworców PKP i PKS wraz z przyległym terenem,
- szereg usług publicznych ogólnomiejskich w tym usługi oświaty, zdrowia i administracji,
- usługi handlu w tym duże obiekty handlowe działające w branży spożywczej,
- zdegradowane tereny przemysłowe zakładów Odlewni i Żeliwa i Metali Nieżelaznych Orwo S.C.
- zdegradowane tereny magazynowo - składowe i usługowe w okolicach dworca,
- zespół zieleni wysokiej, park miejski.

### Jednostka VI - Nowe osiedla mieszkaniowe Pasłek Wschód

- obszar istniejących (Popowe Włóki, Os przy ul. Partyzantów) i projektowanych osiedli mieszkaniowych, położony we wschodniej części miasta,

- jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa przy ul. Kolonia Robotnicza (układ historyczny) oraz wzdłuż ulicy Spacerowej i Partyzantów,
- usługi w zabudowie wolnostojącej min: szpital, kościół, szkoła podstawowa, przedszkole, sklep Biedronka, obiekty handlu spożywczego,
- usługi wbudowane w zabudowie mieszkaniowej,
- tereny infrastruktury technicznej przy ulicy Partyzantów i ulicy Polnej,
- tereny przemysłu nieuciążliwego przy ulicy Kopernika,
- tereny rolnicze pomiędzy terenami zainwestowanymi obszarem doliny rzeki Sirwy,
- tereny ogródków działkowych oraz upraw sadowniczych przy ulicy Kopernika.
- na terenie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłęka - rejon ulic Spacerowej i Partyzantów (uchwała nr X/51/06 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 27.10.2006r.). Aktualna parcelacja działek zgodna z ustaleniami planu;
- na terenie nastąpiła zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłęka - rejon pomiędzy ul. Ogrodową, 3 Maja i Kopernika uchwalonego uchwałą nr XXXIV/223/93 Rady Miasta i Gminy Pasłęk z dnia 17.12.1993 r. (uchwała nr I/3/2000 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28.01.2000r.). Aktualna zabudowa zgodna z ustaleniami planu.

## **1.2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk**

Zaktualizowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk 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 Pasłęk.**

### ***Kierunki rozwoju ustalone w Studium:***

#### 1) Jednostka III - Dolina Rzeki Wąskiej:

##### a) obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji

- niekorzystne oddziaływanie zabudowań oczyszczalni na krajobraz doliny Wąskiej;
- porządkowanie istniejącej zabudowy (standard techniczny, funkcjonalność, fizjonomia), szczególnie z zachowaniem wartości dziedzictwa kulturowego dla zabudowy przy ul. Wojska Polskiego;

##### b) kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- główną funkcją w strefie pozostają funkcja rekreacyjna i funkcja rolnicza;
- nowa zabudowa jako uzupełnienie istniejących terenów mieszkaniowych wzdłuż ulic Wojska Polskiego i ul. Sprzymierzonych;
- ochrona doliny rzeki Wąskiej jako podstawowego elementu systemu osnowy ekologicznej miasta i jako przedpola ekspozycji zespołu staromiejskiego,
- wykorzystywanie walorów przyrodniczych dla rekreacji, rolnictwa, ew. rybactwa, przy przyporządkowaniu charakteru i intensywności działalności warunkom naturalnym obszaru,
- wzmocnienie walorów krajobrazowych poprzez ekspozycje zachowanych historycznych układów przestrzennych i elementów historycznego układu miasta oraz wzmocnienie historycznej kompozycji urbanistycznej w tym w szczególności:
  - ochrona i rewaloryzacja zabytkowego zespołu zabudowy przedmieścia wzdłuż historycznej drogi do Krosna, obecna ul. Wojska Polskiego, wraz z cmentarzem żydowskim i zielenią na zboczu doliny rzeki Wąskiej;
  - rewaloryzacja północnej sylwety miasta,



- odtworzenie i rewaloryzacja historycznego widokowego ciągu spacerowego tzw. Promenady de Juge oraz kontynuacja idei promenad spacerowych wzdłuż doliny rzeki Sirwy,
- ochrona i pielęgnacja historycznych szpalerów drzew wzdłuż ul. Sprzymierzonych i ul. Wojska Polskiego,
- rewaloryzacja i pielęgnacja walorów przyrodniczych poprzez:
  - przekształcanie gruntów ornych w trwałe użytki zielone, utrzymanie dotychczasowego użytkowania łąkowo - pastwiskowego, oraz zieleni śródpolnej;
  - wzbogacenie struktury przyrodniczej obszaru poprzez wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień,
- stworzenie tras rowerowych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- funkcje wykluczone:
  - rozwój funkcji przemysłowych, funkcje obsługi komunikacji,
  - zakaz lokalizacji funkcji lotniskowych i ogródków działkowych, nowej zabudowy zagrodowej;
- ze względu na niekorzystne oddziaływanie zabudowań oczyszczalni na krajobraz doliny Wąskiej należy w granicach działki oczyszczalni jak największą powierzchnię obsadzić drzewami ze szczególnym uwzględnieniem gatunków zimozielonych;

## 2) Jednostka IV - Stare Miasto, obejmująca obszar Starego Miasta i Przedmieścia Młyńskiego:

### a) obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji

- naruszenie ciągłości historycznej w krajobrazie przestrzennym miasta w wyniku zniszczeń dokonanych przez wojnę, konieczne jest utrzymanie zabytkowego krajobrazu kulturowego pomimo ubytków substancji zabytkowej;
- zniekształcenie wnętrza staromiejskich, wprowadzeniem bloków mieszkalnych, nie szanujących historycznej wielkości działki miejskiej;

### b) kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- modernizacja i rozbudowa ośrodka usługowego ogólnomiejskiego z elementami obsługi rejonu - priorytet dla lokalizacji funkcji o charakterze publicznym, o wysokim standardzie szczególnie na Starym Mieście i Młyńskim Przedmieściu,
- rozwój funkcji usługowych w ramach restrukturyzacji zabudowy i centrum miasta, szczególnie zalecane są usługi turystyczne;
- wzmocnienie walorów krajobrazowych poprzez ekspozycje zachowanych historycznych układów przestrzennych i elementów historycznego układu miasta oraz wzmocnienie historycznej kompozycji urbanistycznej w tym w szczególności:
  - ochrona zespołu Starego Miasta jako obszaru wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zespołu Przedmieścia Młyńskiego,
  - ochrona ekspozycji zespołu staromiejskiego,
  - ochrona charakterystycznych wnętrza urbanistycznych w tym wnętrza na skrzyżowaniu ulic Chrobrego i Krasickiego, wnętrza w rejonie Bramy Kamiennej,
  - wzmocnienie powiązań strefy z wymagającym odtworzenia i rewaloryzacji historycznym widokowym ciągiem spacerowym tzw. Promenada de Juge,
- realizacja zabudowy plombowej na wolnych działkach i działkach uwolnionych od zabudowy substandardowej o funkcjach mieszkaniowych i/lub usługowych;
- urządzenie tras rowerowych o randze lokalnej i ponadlokalnej, jak również stworzenie miejsca obsługi tras rowerowych na Placu 1000lecia,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych poprzez ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu, w tym chronionych pomników przyrody oraz alei drzew wzdłuż ul. Zamkowej;
- funkcje wykluczone:
  - wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;

- funkcje obsługi komunikacji, za wyjątkiem komunikacji rowerowej;
- konieczne jest zachowanie nielicznych przetrwałych wojnę zabytkowych kamieniczek na całym obszarze, jako wyznaczników stylu i charakteru centrum miasta i dowodu ciągłości tradycji miejsca,
- zachowanie kompozycji istniejącej zabudowy, z możliwością rekonstrukcji stanu historycznego uzupełnienie zabudowy zgodnie z regułami miasta lokacyjnego w uzasadnionych przypadkach także rekonstrukcja historycznej struktury miasta; należy odtworzyć zabudowę w miarę możliwości zgodnie z historycznymi liniami zabudowy we wszystkich kwartałach zabudowy,

### 3) Jednostka V – Śródmieście.

#### a) obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji

- jednopoziomowy przejazd przez tory w ciągu ul. Dworcowej, konieczna przebudowa przejazdu w celu poprawy bezpieczeństwa i dostępności terenów za linią kolejową;
- restrukturyzacja terenów przemysłowych zakładów Odlewni i Żeliwa i Metali Nieżelaznych Orwo S.C. przy ul. Konopnickiej i bazy PKS przy ul. Kopernika;
- poprawa stanu środowiska a szczególnie:
  - ograniczenie emisji hałasu od komunikacji na ul. 3 Maja,
  - ograniczenie uciążliwości w tym emisji hałasu zakładów Odlewni i Żeliwa i Metali Nieżelaznych Orwo S.C. dla zabudowy mieszkaniowej
- uporządkowanie obsługi komunikacyjnej w tym przede wszystkim modernizacja węzła integracyjnego PKP i PKS; dostosowanie go do standardów europejskich. Należy dążyć do tego by węzeł mógł być obsługiwany przez większą ilość przewoźników - nie tylko PKP i PKS, ale również autobusy miejskie, busy prywatne, taksówki i autokary obsługujące przewozy międzynarodowe;
- reurbanizacja osiedla Ogrodowa w tym podniesienie jakości przestrzeni publicznych oraz uzupełnienie i poprawa dostępności do usług z zakresu infrastruktury społecznej;

#### b) kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- główne funkcje w jednostce:
  - zabudowa mieszkaniowo - usługowa, śródmiejska,
  - koncentracja usług komercyjnych i publicznych dla mieszkańców miasta i gminy, a także o znaczeniu ponadlokalnym,
  - węzeł integracyjny i usługowo-reprezentacyjna strefa miejska na terenach przydworcowych;
- dopuszcza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe na terenach strefy przewidzianych do rewaloryzacji i restrukturyzacji zagospodarowania (jako towarzyszące funkcji mieszkaniowej) a także na obszarze zawartym między ulicami Ogrodową, 3-go Maja i Kopernika,
- poprawa wyposażenia w jednostki w ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla dzieci i młodzieży, zachowanie i rewitalizacja terenu parku miejskiego,
- wzmocnienie walorów krajobrazowych poprzez ekspozycje zachowanych historycznych układów przestrzennych i elementów historycznego układu miasta oraz historycznej kompozycji urbanistycznej:
  - zachowanie charakteru krajobrazu kulturowego historycznych przedmieść,
  - ochrona kompozycji zespołu zabudowy opartego na parcelacji z lat trzydziestych zawartego pomiędzy ulicami Polną, Ogrodową, Bankową, J. Piłsudskiego i Strażacką, a także zespołu zabudowy przy ulicy Drzymały,
  - ochrona osi widokowych wzdłuż ul. Bankowej na wieże ratusza, wzdłuż ul. Gdańskiej na wieżę ciśnień, wzdłuż ul. Limanowskiego na zamek oraz wzdłuż ul. 3 Maja na budynek dworca,
  - pielęgnacja zadrzewień wzdłuż ulic, jako charakterystycznego elementu krajobrazu tej części miasta;
- urządzenie tras rowerowych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, jak również stworzenie miejsca obsługi tras rowerowych zlokalizowanego w ramach programu węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego i autobusowego;

- funkcje wykluczone: nowa zabudowa o charakterze produkcyjnym, nie nastawiona na zaspokajanie codziennych potrzeb mieszkańców jak np. piekarnia;
- rewaloryzacja zagospodarowania w Strefie R1, która obejmuje obszar zabytkowego, południowego przedmieścia zawarty pomiędzy ulicami Kopernika, Słowackiego, Zwycięstwa, Strażacką, Konopnickiej, Jagiełły. Celem restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania w strefie R1 jest: odtworzenie reprezentacyjnego charakteru pierzei zabudowy ul. Jagiełły i zagospodarowanie terenów zdegradowanych – przemysłowych.
- rewaloryzacja zagospodarowania w strefie R2, która obejmuje tereny w rejonie dworca kolejowego, gdzie celem jest:
  - stworzenie przesiadkowego węzła integracyjnego umożliwiającego dogodny transport pasażerów; w ramach węzła winny się znaleźć m.in. nowy dworzec komunikacji autobusowej, przystanek komunikacji miejskiej, parking, reprezentacyjny plac dworcowy, towarzyszące usługi komercyjne,
  - modernizacja układu komunikacyjnego, zakładająca utworzenie tunelu pod torami, w związku z planowaną modernizacją linii kolejowej,
- dla terenów Dworca kolejowego, autobusowego i towarowego ustala się minimalny program urządzeń tworzących komunikacyjny węzeł miasta: dworzec kolejowy, urządzenia obsługi dworca towarowego, dworzec autobusowy (z wykluczeniem bazy postojowej autobusów), postój taksówek, parking samochodowy, parking rowerowy;

#### 4) Jednostka VI - Nowe, osiedla mieszkaniowe Paślęk Wschód,

##### a) obszary problemowe wymagające przekształceń i rehabilitacji

- wykształcenie systemu przestrzeni publicznych, krystalizujących strukturę miasta, a szczególnie:
  - odtworzenie i rewaloryzacja historycznego widokowego ciągu spacerowego tzw. Promenady de Juge,
  - poprawa dostępności do terenów zielonych Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Wąskiej, oraz do Parku Ekologicznego im .Stanisława Pankalli,
- reurbanizacja osiedla Ogrodowa w tym podniesienie jakości przestrzeni publicznych oraz uzupełnienie i poprawa dostępności do usług z zakresu infrastruktury społecznej;
- uporządkowanie zespołu garaży przy ul. Polnej;

##### b) kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów:

- funkcja mieszkaniowa jako główna funkcja w jednostce. Należy dążyć do stworzenia stref mieszkaniowo - rekreacyjnych z przewagą zabudowy o charakterze ekstensywnym,
- stworzenie ośrodków osiedlowych, koncentrujących funkcje usługowe będących jednocześnie elementem kompozycyjnym krystalizującym strukturę miasta,
- funkcja rekreacyjna na terenach zielonych wzdłuż doliny rzeki Wąskiej i Sirwy z dopuszczeniem usług i stworzenie systemu przestrzeni publicznych, tworzących powiązania między miastem a projektowanym obszarem rekreacyjnym,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych poprzez:
  - realizację promenad nadwodnych, ścieżek rowerowych;
  - lokalizację obiektów obsługi ruchu turystycznego w miejscach atrakcyjnych widokowo;
  - odpowiednie kształtowanie zieleni przybrzeżnej otwierające widoki na rzekę Sirwę;
  - poprawa ładu przestrzeni przyrodniczych,
- w dolinie rzek Wąskiej i Sirwy stworzenie miejsc wypoczynku poprzez realizację zieleni urządzonej w połączeniu ze sportem i rekreacją (ścieżki rowerowe, promenady spacerowe, wypożyczalnia sprzętu sportowego)
- stworzenie tras rowerowych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- uporządkowanie istniejącego zespołu garaży w rejonie kotłowni przy ul Polnej,

- funkcje wykluczone:
  - funkcje przemysłowo składowe na nowych działkach, nowe funkcje obsługi komunikacji;
  - wszystkie działalności o ponadnormatywnej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
  - bazy transportowe;
- wzmocnienie walorów krajobrazowych poprzez ekspozycje zachowanych historycznych układów przestrzennych i elementów historycznego układu miasta oraz wzmocnienie historycznej kompozycji urbanistycznej w tym w szczególności:
  - ochrona zespołu zabudowy Osiedle Robotnicze
  - rewaloryzacja zachodniej sylwety miasta
  - odtworzenie i rewaloryzacja historycznego widokowego ciągu spacerowego tzw. Promenady de Juge oraz kontynuacja idei promenad spacerowych wzdłuż doliny rzeki Sirwy, na nowych terenach przeznaczanych głównie pod zabudowę mieszkaniową,

### 1.3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

#### A. Przeznaczenie terenów, główne funkcje

##### 1) jednostka III – Dolina rzeki Wąskiej

- główną funkcją w strefie pozostają funkcja rekreacyjna i funkcja rolnicza;
- nowa zabudowa jako uzupełnienie istniejących terenów mieszkaniowych wzdłuż ulic Wojska Polskiego i ul. Sprzymierzonych;

##### 2) Jednostka IV – Stare Miasto, Młyńskie Przedmieście

- modernizacja i rozbudowa ośrodka usługowego ogólnomiejskiego z elementami obsługi rejonu - priorytet dla lokalizacji funkcji o charakterze publicznym, o wysokim standardzie szczególnie na Starym Mieście i Młyńskim Przedmieściu,
- rozwój funkcji usługowych w ramach restrukturyzacji zabudowy i centrum miasta, szczególnie zalecane są usługi turystyczne;
- w granicach obszaru starego miasta wpisanego do rejestru zabytków wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

##### 3) Jednostka V – Śródmieście, zabudowa mieszkaniowo - usługowa, śródmiejska,

- koncentracja usług komercyjnych i publicznych dla mieszkańców miasta i gminy, a także o znaczeniu ponadlokalnym,
- węzeł integracyjny i usługowo-reprezentacyjna strefa miejska na terenach przydworcowych;
- dopuszcza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe na terenach strefy przewidzianych do rewaloryzacji i restrukturyzacji zagospodarowania (jako towarzyszące funkcji mieszkaniowej) a także na obszarze zawartym między ulicami Ogrodową, 3-go Maja i Kopernika,
- poprawa wyposażenia w jednostki w ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla dzieci i młodzieży, zachowanie i rewitalizacja terenu parku miejskiego,
- dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych:
  - a) w powiązaniu z restrukturyzacją i rewaloryzacją zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami R1 (na terenie bazy PKS, na terenie odlewni żeliwa ORWO) i R2 (rejon dworca kolejowego) , jako funkcję towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej;
  - b) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji usługowych oznaczonych jako UU, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

##### 4) Jednostka VI - Nowe, osiedla mieszkaniowe Paśtek Wschód,

- funkcja mieszkaniowa jako główna funkcja w jednostce. Należy dążyć do stworzenia stref mieszkaniowo - rekreacyjnych z przewagą zabudowy o charakterze ekstensywnym,
- stworzenie ośrodków osiedlowych, koncentrujących funkcje usługowe będących jednocześnie elementem kompozycyjnym krystalizującym strukturę miasta,

- funkcja rekreacyjna na terenach zielonych wzdłuż doliny rzeki Wąskiej i Sirwy z dopuszczeniem usług i stworzenie systemu przestrzeni publicznych, tworzących powiązania między miastem a projektowanym obszarem rekreacyjnym,

## **B. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Odtworzenie i rewitalizacja widokowego ciągu spacerowego wzdłuż krawędzi doliny rzeki Wąskiej:
    - a) odcinek zachodni, biegnący na krawędzi doliny, na północ od ul. Wojska Polskiego,
    - b) odcinek środkowy, biegnący wzdłuż zachodniego, północnego i północno wschodniego fragmentu murów obronnych starego miasta i zamku (promenada de Juge z 1818 roku),
    - c) odcinek wschodni, biegnący od kościoła pw Narodzenia Najświętszej Marii Panny, na krawędzi doliny Wąskiej, wzdłuż stawów rybnych do Parku Ekologicznego,
    - d) kontynuacja idei promenady spacerowej wzdłuż doliny rzeki Sirwy, na nowych terenach przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową w południowo wschodniej części miasta;
  2. Rewitalizacja zagospodarowania północnej części Młyńskiego Przedmieścia, położonej w dolinie rzeki Wąskiej pomiędzy ul. Zamkową i ul. Ks. W Osińskiego, a także pomiędzy ul. Ks. W Osińskiego a stawami rybnymi, będącej przedpolem ekspozycji z ciągu widokowego jakim jest historyczne założenie promenady de Juge;
  3. Ochrona i harmonijne kształtowanie sylwety zabudowy usytuowanej na granicy wewnątrz krajobrazowych dolin rzek Wąskiej i Sirwy, wyklucza się każde zagospodarowanie dysharmonijne, pod względem formy, funkcji ale także rażącej kolorystyki; zasady zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych;
  4. W dolinie rzeki Wąskiej i Sirwy wyklucza się realizację sieci wysokiego napięcia jako napowietrznych.
  5. Obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie tradycji miejsca ukształtowanej przez historię rozwoju miasta, z wyodrębnieniem następujących charakterystycznych założeń i zespołów zabudowy:
    - 1) Stare Miasto – miasto lokacyjne (1297r.), z ciągiem murów obronnych i skarpią sięgającą do Kanału Młyńskiego oraz komponowaną zielenią wysoką;
    - 2) zamek;
    - 3) Młyńskie Przedmieście – teren na wschód od murów obronnych Starego Miasta, zabudowa wzdłuż ulicy Ks. W. Osińskiego;
    - 4) przedmieście wzdłuż historycznej drogi do Krosna – obecnie ul. Wojska Polskiego, wraz z cmentarzem żydowskim;
    - 5) kościół pw Św. Jerzego wraz z parkiem (dawny cmentarz) przy ul. Westerplatte;
    - 6) zespół zabudowy zawarty pomiędzy ulicami Polną, Ogrodową, Zwycięstwa, Bankową – z charakterystycznym założeniem kompozycyjnym jakim jest Plac Grunwaldzki,
    - 7) międzywojenne osiedla mieszkaniowe: Osiedle Robotnicze (Popowe Włóki), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Sprzymierzonych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. M. Drzymały;
  4. Wyróżnia się następujące dominanty oraz akcenty architektoniczne stanowiące o tożsamości Pasłęka: Zamek, kościół pw. Św. Bartłomieja przy ul. B. Chrobrego, wieża ciśniów przy ul. Osińskiego, kościół pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny (d. pw. Św. Józefa), kościół pw. Bł. Jerzego Matulewicza przy ul. Kopernika, budynek dworca kolejowego. W całym mieście wyklucza się zagospodarowanie mogące naruszyć historyczne dominanty przestrzenne w Pasłęku; obiekty uznane za dominanty nie są wyznacznikami wysokości zabudowy ani typu zabudowy;
  - 5 Charakterystyczne dla Pasłęka kompozycyjne osie widokowe tworzą:
    - 1) w północnej części miasta ul. Sprzymierzonych z widokiem na wieżę kościoła pw. Św. Bartłomieja;
    - 2) w południowej części miasta międzywojenne założenie kompozycyjne:
      - a) ul. Gdańska z Placem Grunwaldzkim z widokiem na wieżę ciśniów,
      - b) ul. 3 Maja z zamknięciem kompozycyjnym, którym jest budynek dworca kolejowego z placem przed dworcem,
      - c) ul. B. Limanowskiego z widokiem na wieżę zamkową,
      - d) ul. Bankowa z widokiem na wieżę kościoła pw. Św. Bartłomieja,
- wyklucza się zagospodarowanie naruszające chronione powiązania widokowe i kompozycyjne.

## **C. Zasady kształtowania 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) Stare Miasto i Zamek;
  - 2) Ulice otaczające Stare Miasto tj ul. Zamkową i ul. Wł. Jagiełły;
  - 3) Historyczne Młyńskie Przedmieście;

- 4) Ulice będące głównymi elementami kompozycji średniowiecznych przedmieść, tj. ul. Wojska Polskiego, ul. Kopernika;
- 5) ul. Bohaterów Westerplatte na odcinku od Wł. Jagiełły do dworca kolejowego;
- 6) dworzec kolejowy i obszar przy dworcu kolejowym, pomiędzy ulicami Westerplatte i Dworcową oraz linią kolejową;
- 7) ul. 3 Maja i Plac Grunwaldzki;
- 8) promenada miejska obejmująca:
  - a) fragment promenady de Juge założonej w 1818 roku biegnącej wzdłuż murów obronnych Starego Miasta wraz ze zboczem zamkowym,
  - b) fragment promenady de Juge biegnącej po północnej stronie ul. Wojska Polskiego wraz z przylegającym zboczem doliny rzeki Wąskiej i zabytkowymi cmentarzami,
  - c) nowe założenie promenadowe na wschód od Starego Miasta i wieży ciśnień, biegnące wzdłuż krawędzi doliny rzeki Wąskiej i wzdłuż krawędzi doliny rzeki Sirwy,
  - d) nowo projektowaną ulicę w południowo wschodniej części miasta, łączącą ul. Kopernika i ul. Polną;
- 9) Park przy kościele pw Św. Jerzego przy ul. Westerplatte,
- 10) wnętrza krajobrazowe dolin rzeki Wąskiej i rzeki Sirwy, w tym Park Ekologiczny im. Stanisława Pankalli,
- 11) nowe tereny rekreacyjne wzdłuż doliny rzeki Sirwy i na Osiedlu Ogrodowa

#### **D. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Na terenie objętym planem ochronie podlegają pomniki przyrody i drzewa o parametrach pomników przyrody: 11 obiektów. 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;
2. Fragment terenu objętego planem, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, utworzonego Uchwałą Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26.04.1985r (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 10). Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej obejmuje dolinę rzeki Wąskiej we wschodniej części miasta (na wschód od ul. Ks. W. Osińskiego oraz dolinę rzeki Sirwy wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej miasta. Zasady ochrony obszaru ustala właściwe Rozporządzenie Wojewody Warmińsko Mazurskiego.
3. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku wyznacza się obszary tworzące ośnowę ekologiczną miasta, w skład osnowy wchodzi:
  - 1) korytarze ekologiczne:
    - a) korytarz ekologiczny w dolinie rzek Wąskiej i Sirwy, z fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, zespołem przyrodniczo krajobrazowym i Parkiem Ekologicznym im. Stanisława Pankalli,
    - b) korytarz ekologiczny w dolinie rzeczki Brzezinki,
    - c) korytarz ekologiczny potoku Zdroje biegnącego w okolicy południowej granicy administracyjnej miasta;
  - 2) obszary aktywne przyrodniczo wyróżnione w planie na terenach zabudowy:
    - a) tereny powierzchni biologicznie czynnych,
    - b) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy),
    - c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak tereny zieleni urządzonej, parki, cmentarze;
  - 3) poza terenem zabudowy ośnowę ekologiczną tworzą tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL, R/ZL, R, ZD;
5. 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 rewitalizacyjne (wzbogacenie ekologiczne lub zmiana charakteru struktur przyrodniczych). Wyznaczona ośnowa ekologiczna jest obszarem 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.

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

1. W Pałęku ochronie konserwatorskiej podlegają:
  - 1) układy zabytkowe - układ urbanistyczny Starego Miasta, wraz z zespołem Zamku;

2) obiekty zabytkowe będące w rejestrze zabytków: Kościół pw. Św. Bartłomieja, kościół pw. Narodzenia Najświętszej Marii, kościół pw Św. Jerzego, Ratusz, Zamek i mury obwodowe zamku, pozostałości obwarowań miejskich, magazyn przy ul. Firleja, kamienice przy ul. Dąbrowskiego, ul. Chrobrego, ul. Osiańskiego, budynki mieszkalne przy ul. Steffena, wieża wodociągowa wraz z zielenią wysoką przy ul. Osiańskiego; cmentarz żydowski przy ul. Wojska Polskiego,

3) parki, zabytkowe kompozycje zieleni:

- a) Park Ekologiczny założenie parkowe z lat 20-tych XX wieku w granicach Parku Ekologicznego im. St.Pankalli,
- b) park pocmentarny przy kościele św. Jerzego przy ul. Boh. Westerpatte,
- c) promenada de Juge,
- d) zadrzewienia wzdłuż ulic Aleja Wojska Polskiego, Zamkowa, Kopernika;

4) zabytkowe cmentarze:

- a) cmentarz przy kościele Św. Jerzego funkcjonował do XX wieku, kiedy to większą jego część zamieniono na park, niewielki skrawek pozostał przy samym kościele,
- b) cmentarz przy kościele pw. Św. Józefa (przy wieży ciśniń),
- c) cmentarz żydowski znajduje się po północnej stronie ul. Wojska Polskiego, założony na przełomie XVIII/XIX w.

2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) Strefa A chronionego historycznego układu przestrzennego obejmuje:

- a) Stare Miasto wraz z murami obronnymi, bramami, ratuszem oraz zamkiem krzyżackim,
- b) teren Młyńskiego Przedmieścia, obejmujący obustronną zabudowę wzdłuż ul. Osiańskiego i ul. A. Steffena od Kanału Młyńskiego do ul. Kopernika, wraz z Kościołem św. Józefa, cmentarzem i Wieżą Ciśnień i dawnym schroniskiem młodzieżowym; od północy,
- c) przedmieścia pomiędzy bramą Kamienną i nie istniejącą bramą Garncarską, pomiędzy murami miasta lokacyjnego a ul. Jagiełły;

2) Strefa B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego obejmuje:

- a) Osiedle Zarzecze, (dawniej Zydlong),
- b) zespół zabudowy Osiedla Robotniczego (dawniej Włóki Popowe),
- c) zespół zabudowy zawartej między ulicami Kopernika, Partyzantów (rejon szpitala) oraz ulicami Polną, Ogrodową, Zwycięstwa, Bankową z Placem Grunwaldzkim;
- d) zespół zabudowy wzdłuż ulicy Drzymały,
- e) Młyńskie Przedmieście od Kanału Młyńskiego w kierunku północnym , do rzeki Wąskiej;
- f) przedmieście wzdłuż historycznej drogi do Krosna, obecna ul. Wojska Polskiego, wraz z cmentarzem żydowskim i zielenią na zboczu doliny rzeki Wąskiej;

3) Strefa EK ochrony ekspozycji i krajobrazu, utworzonej dla oglądu obiektów historycznych i ich zespołów, układu przestrzennego historycznej zabudowy i zieleni oraz panoramy miasta. Strefa EK obejmuje wewnątrz widokowe rzeki Wąskiej oraz Młyńskie Przedmieście. W strefie „EK” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących obniżyć walory krajobrazowe obszaru.

4) strefy ochrony dziedzictwa archeologicznego na terenie miasta Pastęk:

- a) ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar wpisany do rejestru zabytków archeologicznych, nr rejestru C-162 z dnia 31 sierpnia 1992; ochronie konserwatorskiej podlegają nawarstwienia kulturowe Starego Miasta wraz z zamkiem; w strefie „W” ochrony konserwatorskiej należy przeprowadzić badania archeologiczne sondażowa przy korekcie podziałów geodezyjnych a także badania archeologiczne wyprzedzające inwestycje;
- b) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych położonych przy ul. Wojska Polskiego, strefa oznaczona jest na rysunku planu; w strefie OW roboty ziemne prowadzi się pod nadzorem archeologicznym według ustaleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

## **F. Obszary przekształceń i rekultywacji**

1. Wyznacza się strefy restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania:

1) strefa R1 - obszar zabytkowego, południowego przedmieścia zawarty pomiędzy ulicami Kopernika, Słowackiego, Zwycięstwa, Strażacką, Konopnickiej, Jagiełły. Celem restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania w strefie R1 jest: odtworzenie reprezentacyjnego charakteru pierzei zabudowy ul. Jagiełły, b) zagospodarowanie terenów zdegradowanych – przemysłowych.

2) strefa R2 - tereny w rejonie dworca kolejowego. Celem restrukturyzacji i rewaloryzacji zagospodarowania w strefie R2 jest: stworzenie przesiadkowego węzła integracyjnego umożliwiającego dogodny transport pasażerów . W ramach

węzła winny się znaleźć m.in. nowy dworzec komunikacji autobusowej, przystanek komunikacji miejskiej, parking, reprezentacyjny plac dworcowy, towarzyszące usługi komercyjne; b) modernizacja układu komunikacyjnego, zakładająca utworzenie tunelu pod torami, w związku z planowaną modernizacją linii kolejowej.

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

1. Wzdłuż rzeki Wąskiej, na terenie miasta i gminy Pasłęk występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania  $p=1\%$ , oznaczone odpowiednio na rysunku planu. Obszary zagrożone wystąpieniem powodzi dla rzeki Wąskiej zostały wyznaczone na podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej wykonanego na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.). Na terenach położonych w tym obszarze obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

#### **H. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Zakłada się przebudowę układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym polegającą na modernizacji i rozbudowie dróg publicznych w formie układu dróg zbiorczych i lokalnych:

- 1) projektowana obwodnica południowa miasta oznaczona jako 0.14.KD.Z stanowiąca doprowadzenie do węzła Pasłęk Południe drogi wojewódzkiej nr 527 relacji Pasłęk – Morąg w nowym przebiegu;
- 2) projektowana ulica oznaczona jako 0.11.KD.Z stanowiąca powiązanie drogowe północnej i południowej części miasta, z mostem nad rzeką Wąską, ulice oznaczone jako 0.22.KD.Z i 0.23.KD.Z;
- 3) projektowane dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę na wschodzie miasta.

2. 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.

3. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

1) dla fragmentów międzyregionalnych tras rowerowych o relacjach:

- a) z Malborka, przez Rychliki, Pasłęk w kierunku Ornety: ustala się przebieg w drogach oznaczonych jako 0.07.KD.G(Z), 0.16.KD.Z, IV.07.KD.L, 0.05.KD.Z, 0.06.KD.G(Z),
- b) Pasłęk –Wilczęta – Braniewo: ustala się przebieg w drodze oznaczonej jako 0.05.KD.Z;

2) dla lokalnych tras rowerowych ustala się przebiegi zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy dopuszcza się lokalizację innych tras rowerowych:

- a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

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

1. Główne elementy modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu wodociągowego:

- a) miasto Pasłęk zaopatrywane jest w wodę z ujęcia wraz ze stacją uzdatniania wody, znajdującego się przy ul. Sprzymierzonych, poprzez przewody magistralne oraz sieć rozdzielczą do poszczególnych odbiorców,
- b) budowa zbiornika wyrównawczego w obrębie terenu V.27.MU (teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.10.W) w celu zapewnienia dostaw wody w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem w południowej części miasta,
- c) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z miejskiego systemu dystrybucji wody, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez właściwego gestora.

2. Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- a) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Pasłęk, ustanowionej przez właściwe organy administracji samorządowej;
- b) miasto Pasłęk jest wyposażone w sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniową, ścieki z przepompowni głównej trafiają do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w zachodniej części miasta,
- c) projektuje się budowę kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym z włączeniem do istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej, miejsca włączenia należy ustalić z właściwym gestorem sieci kanalizacyjnej;

3. Główne elementy rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:



- a) w stanie istniejącym system odprowadzania wód opadowych kolektorami deszczowymi obejmuje kwartał zabudowy wielorodzinnej pomiędzy ulicami Ogrodową i Kopernika, zabudowę jednorodzinną wzdłuż ulicy Kolonia Robotnicza oraz ulicę Partyzantów, pozostała część odwadniana jest powierzchniowo bez podczyszczania z odprowadzeniem wód do istniejących rowów melioracyjnych lub bezpośrednio do cieku Sirwa,
- b) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów – dotyczy w szczególności terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, gdzie wody opadowe należy zagospodarować w obrębie poszczególnych działek,
- 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, 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, ZP/ZL z zapewnieniem odpływu wód opadowych w ilości nie przekraczających możliwości odbiornika co do przejęcia konkretnych obciążeń ilościowych.

#### **1.4. Rozwiązania alternatywne**

Przeanalizowano możliwość zastosowania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie planu, a które byłyby jednocześnie zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk.

Na etapie opracowywania koncepcji planu miejscowego dla centralnej i wschodniej części Pasłęka, rozważano różne warianty lokalnego układu komunikacyjnego dla obszarów rozwojowych położonych wzdłuż ul. Kopernika – na północny wschód od tej drogi oraz na południowy zachód od tej drogi. Te warianty wpływały głównie na kształt możliwych nowych parcelacji gruntów pod zabudowę mieszkaniową i rozwiązania układu infrastruktury technicznej. Władze miast i gminy Pasłęk dokonały wyboru najbardziej dla nich korzystnego, a który zawiera obecny projekt planu.

## **2. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko**

### **2.1. 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 centralnej i wschodniej 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, usługowej – w tym usług publicznych, oraz tereny rekreacyjne. Funkcja przemysłowa występuje tu jako funkcja uzupełniająca. Znaczna część terenów pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, w tym:

- tereny położone w Jednostce III, która obejmuje dolinę rzeki Wąskiej, podstawowy element systemu osnowy ekologicznej miasta, obszar położony pomiędzy ul. Sprzymierzonych i ul. Wojska Polskiego oraz ul. Augusta Steffena i granicą osiedli mieszkaniowych przy ul. Partyzantów. Wschodnia część Jednostki nr III położna jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej. Tam też znajduje się projektowany obszar NATURA 2000 PLH28\_03 „Murawy koło Pasłęka” oraz główne miejskie tereny rekreacyjne związane z parkiem im. St.Pankalli;
- tereny w dolinie rzeki Sirwy – rolniczo leśne;
- rolnicze tereny na południowych obrzeżach miasta

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. Największym przekształceniom ulegnie szata roślinna, pokrywa glebowa, przypowierzchniowa warstwa litosfery, w dalszej kolejności warunki wodne i mikroklimat. Skutki środowiskowe tych zmian będą następujące:

- utrata zasobów gleb o wysokim potencjale produkcyjnym – grunty III i IV klasy bonitacyjnej,
- 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,
- niewielki wzrost emisji i uciążliwości hałasu komunikacyjnego.

Warunki klimatu akustycznego zmieniają się w niewielkim stopniu. Poziom hałasu wzrośnie jedynie z powodu wzmożonego ruchu samochodowego, generowanego przez nowych mieszkańców omawianego terenu.

Zapisy planu umożliwiają utrzymanie równowagi ekologicznej i powiązań przyrodniczych wyznaczając tereny zieleni parkowej oraz zieleni izolacyjnej zwiększające potencjał biotyczny terenów użytkowanych dotychczas jako grunty rolne oraz tworząc korzystne warunki dla wypoczynku mieszkańców.

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): **III.19.ZP, IV.09.ZP, IV.18.ZP, IV.12.ZP, V.09.ZP, V.32.ZP, VI.07.ZP, VI.26.ZP, VI.28.ZP;**
- wprowadzenie szpaleru 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. Wprowadzone nasadzenia zwłaszcza wzdłuż terenu dróg 0.08.KD.Z, 0.12.KD.D, 0.18.KD.L, 0.22.KD.L, 0.23.KD.D będzie korzystne dla ograniczenia propagacji zanieczyszczeń powietrza pochodzących z tego ciągu komunikacyjnego i wpłynie korzystnie w aspekcie izolacji zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy.

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.

Zgodnie z projektem planu tereny projektowanej zabudowy wprowadzane są na obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych pod względem konfiguracji terenu, warunków gruntowo – wodnych i bioklimatycznych.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są w swych założeniach zgodne z ustaleniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym.

- Zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej dokonane zostaną na powierzchni w terenie już zmienionym 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.
- Zgodnie z ustaleniami m.p.z.p w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 PLH28\_03 Murawy koło Pasłęka jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie **nie przewiduje się** wprowadzenia zagospodarowania, zagrażającego przedmiotowi ochrony dla którego obszar Natura 2000 został powołany.
- 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.

## **2.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione opinie właściwych organów**

### **2.2.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie**

Pismem nr BGK-7321/26/2009/KL z dnia 14.08.2009 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 centralnej i wschodniej części Pasłęka. Pismem nr RDOŚ-28-WSTE-6617-080/09/ks z dnia 27.08.2009 (wpłynęło dn. 31.08.2009r.) 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 24.09.2009 r. pismem nr BGK-7320/16/09/KL Burmistrz Pasłęka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka z prognozą oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi do Burmistrza Pasłęka wpłynęło postanowienie – pismo nr RDOŚ-28-WSTE-663-0037-002/09/ks z dnia 8.10.2009 r (data wpływu 19.10.2009 ) uzgadniające projekt planu wraz z prognozą. Pismo zawiera następujące uwagi:

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka, w Rozdziale 2 w par 7 ust. 3 – *Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R i R/ZL dopuszcza się zalesianie użytków rolnych według następujących zasad* – winny znaleźć się następujące zapisy:

- z planu zalesień należy wykluczyć, znajdujące się na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Murawy koło Pasłęka”, chronione siedlisko przyrodnicze – murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea);  
- dla przedsięwzięć związanych z zalesianiem terenu obejmującym obszar Natura 2000 „Murawy koło Pasłęka” powinna być przeprowadzona ocena oddziaływania na obszar Natura 2000.

2. W projekcie planu, w Rozdziale 3, w par. 39, ust. 1 – Ustalenia szczegółowe dla terenu III.22R/ZL – należy wykreślić zapis „dopuszcza się zalesienia skarp z uwzględnieniem ciągów widokowych na panoramę miasta, oznaczonych na rysunku planu”.

Obie uwagi RDOŚ zostały uwzględnione w projekcie planu.

### **2.2.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elblągu**

Pismem nr BGK-7320/26/2009/KL w dniu 17.08.2009 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 centralnej i wschodniej części Pasłęka.

PPIS wydał opinię sanitarną – pismo nr ZNS-430/31/1/09 z dnia 26.08.2009r. (wpłynęło 28.08.2009), uzgadniającą 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-7321/16/09/KL Burmistrz Pasłęka wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elblągu o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej 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),

W pismach nr ZNS-430/37/1/09 z dnia 19.10.2009 r. i nr ZNS-430/36/1/09 z dnia 12.10.2009 PPIS wydał opinię bez uwag.

### **2.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka, obejmujący tereny położone między ul. Sprzymierzonych, ul. Steffena, granicą administracyjną miasta, ul. M. Kopernika, ul. 3-go Maja ul. Bohaterów Westerplatte a linią kolejową i rzeką Brzezinką nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

### **2.4. 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 dokumenty 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.”

### 3. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000

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. W niewielkim fragmencie położony jest w granicach administracyjnych miasta Pasłęka, tj na obszarze objętym planem. Fragment ten jest oznaczony w planie jako teren III.22.R/ZL. Ustalone w planie przeznaczenie terenu to tereny rolnicze z lasami. Zgodnie z ustaleniami planu tereny w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 jak i w jego sąsiedztwie pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Do głównych zbiorowisk roślinnych na omawianym terenie należą: subatlantycki las grądowy (Stellario-Carpinetum) oraz zboczowy las klonowo-lipowy (Acer platanoides-Tilia cordata). Uzupełniają je liściaste lasy nadrzecznego łęgu wierzbowego (Salicetum albae) i łęgu jesionowo-olszowego (Fraxino-Alnetum). Ważnym elementem krajobrazowym i ekologicznym jest zbiorowisko tworzące kwieciste murawy kserotermiczne z klasy Festuco-Brometea. W obszarze stwierdzono obecność 5. rodzajów siedlisk z załącznika I oraz 3. gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43 EWG. Wobec powyższego na projektowanym obszarze Natura 2000 PLH28\_03 Murawy koło Pasłęka w przygotowywanych planach zalesiania gruntów rolnych należy uwzględnić wskazane do ochrony siedliska, wobec powyższego zgodnie z zasadami ustalonymi w projekcie studium:

1) z programu zalesień należy bezwzględnie wykluczyć enklawy znaczące dla zachowania bioróżnorodności i dziedzictwa kulturowego gminy:

- grunty rolne i śródpolne nieużytki zaliczane do siedlisk cennych przyrodniczo jak np. bagna, mszary, torfowiska, oczka wodne, solniska, trzcinowiska i inne siedliska okresowo podmokłe, murawy kserotermiczne, remizy, wrzosowiska, wydmy, gołoborza i wychodnie skalne), murawy kserotermiczne;
- grunty pochodzenia organicznego z glebami torfowymi i torfowo mułowymi;
- chronione siedliska nieleśne wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43 EWG;
- miejsca cenne z historycznego bądź archeologicznego punktu widzenia;

2) zalesienia w granicach chronionych obszarów NATURA 2000:

- do czasu opracowania planu zadań ochronnych wymagają zaopiniowania przez sprawującego nadzór nad obszarem, tj. właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- po przyjęciu planu ochrony obszaru Natura 2000 realizowane mogą być zgodnie z tym planem, który określa obszary wskazane do zalesienia i obszary wyłączone z zalesienia;

W celu ochrony siedlisk, w szczególności siedlisk nieleśnych jak murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea), przede wszystkim tych priorytetowych, jakimi są tylko murawy z istotnymi stanowiskami storczyków, pokrywają ok. 2 % powierzchni obszaru, konieczne jest przygotowanie narzędzi ochronnych, niezależnych od polityki gminy ustalonej w studium. Zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody tymi narzędziami są **plan zadań ochronnych i/lub plan ochrony obszaru Natura 2000 do sporządzenia, którego ustawa o ochronie przyrody zobowiązuje sprawującego nadzór nad obszarem, czyli właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.**

Zgodnie z ustaleniami m.p.z.p w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 PLH28\_03 Murawy koło Pasłęka jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie przewiduje się wprowadzenia zagospodarowania, zagrażającego przedmiotowi ochrony dla którego obszar Natura 2000 został powołany.

#### 4. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu

##### 4. 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 centralnej i wschodniej części miasta Pasłęka zgodnie z uchwałą nr VIII/58/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka oraz uchwały nr VI/43/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 03 lipca 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/58/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 r. 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 centralnej i wschodniej części Pasłęka wpłynęły następujące wnioski do planu: wnioski złożone po ogłoszeniu w prasie i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu:

Lp.	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uwagi
1.	Część działki 499/4 na poszerzenie posesji (dz. nr 497, 499/2, 499/3)	działka nr 499/4 obr. 1, położona w Pasłęku przy ul. Ogrodowej - Polnej 3	Wniosek uwzględniony	W par. 85 ust.5 pkt. 8 zostały określone zasady podziału na działki, które umożliwiają wydzielenie części działki nr 499/4 na poszerzenie istniejących posesji.
2.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 5/66 położonej przy ul. Kopernika, na cele wyłącznie handlowo usługowe, usługi nieuciążliwe, sklep AGD, RTV i usługi pokrewne	działka nr 5/66 obr 11, położona przy ul. Kopernika	Wniosek uwzględniony	Wnioskowana działka znajduje się w terenie elementarnym VI.08.MN na terenie wydzielania wewnętrznego 08/1.5.UU który przeznacza się dla zabudowy usługowej – usługi handlu.
3.	Wniosek o uwzględnienie możliwości dokupienia paska drogi znajdującego się pomiędzy działkami 48/104 i 47/2, po połowie wzdłuż działki 47/2 będącej własnością TiE.Czerskich. W chwili obecnej droga polna użytkowana jest przez użytkowników garaży z wjazdem bezpośrednio od drogi wojewódzkiej nr 527 (ul. Kopernika)	działka nr 47/2 i 48/104 oraz 47/2 przy ul. Kopernika	Wniosek nieuwzględniony	Plan przewiduje zamknięcie wjazdu na drogę wojewódzką, wnioskowany fragment działki nr 48/107 będzie przeznaczony na dojazd do terenów przyległych oraz będzie pełnił funkcje dojścia pieszego do ul. Kopernika, jako niezbędnego powiązania dla komunikacji pieszej nowych terenów mieszkaniowych i usługowych z zabudową znajdującą się po przeciwnej stronie ul. Kopernika.
4.	Uwzględnienie w planie przeznaczenia budynku na działce nr 287/6 przy ul. Bankowej nr 25 dla potrzeb punktu wyjazdowego zespołu ratownictwa medycznego	Działka nr 287/6 przy ul. Bankowej 25,	Wniosek uwzględniony	Wnioskowana działka znajduje się w obszarze terenu elementarnego V.13.MU, na terenie wydzielania wewnętrznego 13/1.2.UU, gdzie dopuszczone są funkcje usługowe, w tym również usługi związane z opieką zdrowotną.

## 4.2. 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	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwagi
Zmiana klasyfikacji zaplanowanego ciągu pieszego na drogę dojazdową do działkę, do których nie ma obecnie żadnego dojazdu.	Ciąg pieszy- dz. nr 62/2 przy ul. Partyzantów (Działki bez dojazdu: nr 61/2, 60/3, 61/1, 60/2 przy ul. Partyzantów )	Działka nr 62/2 w projekcie planu stanowi ciągi piesze, oznaczone jako 06/1.3.KX i 06/1.4.KX (położone w terenie oznaczonym jako IV.06.MU)	Korekta ustaleń dot. Ciągu pieszego 06/1.3. i 06/1.4.KX: zmiana przeznaczenia z ciągu pieszego o na dojazd.
1. Wnosi o dokonanie korekty w strefie IV.16.MU. Zmiana dotyczy polepszenia warunków gospodarowania dz. sąsiedniej. 2. W wyniku likwidacji zatoki na terenie 16/1.2.KX proponuje wykonanie głównego dojazdu do nieruchomości od ul. Partyzantów. W tym celu niezbędnym się staje dokupienie niewielkiego obszaru.	Dojazd – 5/16, 5/15 Dz. 5/2 i działki sąsiednie Działki, które składający uwagę chce dokupić- 5/29 i 5/32	Teren IV.16.MU- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej i wydzielenie wewnętrzne 16/1.2.KX- dojazd	Dokonano niezbędnej korekty dot dojazdu 16/1.2.KX w nawiązaniu do aktualnej sytuacji własnościowej. Działka nr ewid. 5/2 posiada dostęp do drogi poprzez dojazd 16/1.2.KX. Dojazd od ul. Partyzantów jest możliwy poprzez działki nie będące we władaniu wnoszącego uwagę. Plan nie wyklucza możliwości urządzenia takiego wjazdu.
Uwaga dotyczy korekty granic poszerzenie III.15.RM	Dz. nr 44/4	III.16.R- tereny rolnicze, III. 15.RM – tereny zabudowy zagrodowej	Dokonano stosownej korekty w projekcie planu.
1. teren 19/1.2.UU- zmiana funkcji terenu na mieszkalno-usługowy MU, ze względu na to że budynek obecnie jest również mieszkalny. 2. korekta terenów 19/1.8.KD.D i 19/1.6.KX na fragmencie biegnącym przez teren działki wnoszącej uwagę; 3. korekta linii zabudowy z ich dopasowaniem do istniejących sąsiednich budynków	206/2 i 206/3	Teren V.19.MU	Dokonano korekt w projekcie planu dla terenu V.19.MU . Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu

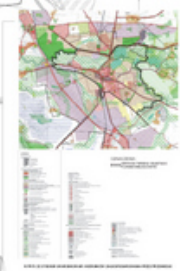


**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CENTRALNEJ I WSCHODNIEJ CZĘŚCI PASŁĘKA**

ZALĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr ... Rady Międzywsi w Pasłęku  
z dnia ...



<b>LEGENDA</b>
1. ZONE PRZEMISŁOWA
2. ZONE MIESZKANIOWA
3. ZONE PRZEDSIĘBIEMSTWA
4. ZONE WYDZIAŁOWA
5. ZONE WYDZIAŁOWA
6. ZONE WYDZIAŁOWA
7. ZONE WYDZIAŁOWA
8. ZONE WYDZIAŁOWA
9. ZONE WYDZIAŁOWA
10. ZONE WYDZIAŁOWA
11. ZONE WYDZIAŁOWA
12. ZONE WYDZIAŁOWA
13. ZONE WYDZIAŁOWA
14. ZONE WYDZIAŁOWA
15. ZONE WYDZIAŁOWA
16. ZONE WYDZIAŁOWA
17. ZONE WYDZIAŁOWA
18. ZONE WYDZIAŁOWA
19. ZONE WYDZIAŁOWA
20. ZONE WYDZIAŁOWA
21. ZONE WYDZIAŁOWA
22. ZONE WYDZIAŁOWA
23. ZONE WYDZIAŁOWA
24. ZONE WYDZIAŁOWA
25. ZONE WYDZIAŁOWA
26. ZONE WYDZIAŁOWA
27. ZONE WYDZIAŁOWA
28. ZONE WYDZIAŁOWA
29. ZONE WYDZIAŁOWA
30. ZONE WYDZIAŁOWA
31. ZONE WYDZIAŁOWA
32. ZONE WYDZIAŁOWA
33. ZONE WYDZIAŁOWA
34. ZONE WYDZIAŁOWA
35. ZONE WYDZIAŁOWA
36. ZONE WYDZIAŁOWA
37. ZONE WYDZIAŁOWA
38. ZONE WYDZIAŁOWA
39. ZONE WYDZIAŁOWA
40. ZONE WYDZIAŁOWA
41. ZONE WYDZIAŁOWA
42. ZONE WYDZIAŁOWA
43. ZONE WYDZIAŁOWA
44. ZONE WYDZIAŁOWA
45. ZONE WYDZIAŁOWA
46. ZONE WYDZIAŁOWA
47. ZONE WYDZIAŁOWA
48. ZONE WYDZIAŁOWA
49. ZONE WYDZIAŁOWA
50. ZONE WYDZIAŁOWA
51. ZONE WYDZIAŁOWA
52. ZONE WYDZIAŁOWA
53. ZONE WYDZIAŁOWA
54. ZONE WYDZIAŁOWA
55. ZONE WYDZIAŁOWA
56. ZONE WYDZIAŁOWA
57. ZONE WYDZIAŁOWA
58. ZONE WYDZIAŁOWA
59. ZONE WYDZIAŁOWA
60. ZONE WYDZIAŁOWA
61. ZONE WYDZIAŁOWA
62. ZONE WYDZIAŁOWA
63. ZONE WYDZIAŁOWA
64. ZONE WYDZIAŁOWA
65. ZONE WYDZIAŁOWA
66. ZONE WYDZIAŁOWA
67. ZONE WYDZIAŁOWA
68. ZONE WYDZIAŁOWA
69. ZONE WYDZIAŁOWA
70. ZONE WYDZIAŁOWA
71. ZONE WYDZIAŁOWA
72. ZONE WYDZIAŁOWA
73. ZONE WYDZIAŁOWA
74. ZONE WYDZIAŁOWA
75. ZONE WYDZIAŁOWA
76. ZONE WYDZIAŁOWA
77. ZONE WYDZIAŁOWA
78. ZONE WYDZIAŁOWA
79. ZONE WYDZIAŁOWA
80. ZONE WYDZIAŁOWA
81. ZONE WYDZIAŁOWA
82. ZONE WYDZIAŁOWA
83. ZONE WYDZIAŁOWA
84. ZONE WYDZIAŁOWA
85. ZONE WYDZIAŁOWA
86. ZONE WYDZIAŁOWA
87. ZONE WYDZIAŁOWA
88. ZONE WYDZIAŁOWA
89. ZONE WYDZIAŁOWA
90. ZONE WYDZIAŁOWA
91. ZONE WYDZIAŁOWA
92. ZONE WYDZIAŁOWA
93. ZONE WYDZIAŁOWA
94. ZONE WYDZIAŁOWA
95. ZONE WYDZIAŁOWA
96. ZONE WYDZIAŁOWA
97. ZONE WYDZIAŁOWA
98. ZONE WYDZIAŁOWA
99. ZONE WYDZIAŁOWA
100. ZONE WYDZIAŁOWA



<b>LEGENDA</b>
1. ZONE PRZEMISŁOWA
2. ZONE MIESZKANIOWA
3. ZONE PRZEDSIĘBIEMSTWA
4. ZONE WYDZIAŁOWA
5. ZONE WYDZIAŁOWA
6. ZONE WYDZIAŁOWA
7. ZONE WYDZIAŁOWA
8. ZONE WYDZIAŁOWA
9. ZONE WYDZIAŁOWA
10. ZONE WYDZIAŁOWA
11. ZONE WYDZIAŁOWA
12. ZONE WYDZIAŁOWA
13. ZONE WYDZIAŁOWA
14. ZONE WYDZIAŁOWA
15. ZONE WYDZIAŁOWA
16. ZONE WYDZIAŁOWA
17. ZONE WYDZIAŁOWA
18. ZONE WYDZIAŁOWA
19. ZONE WYDZIAŁOWA
20. ZONE WYDZIAŁOWA
21. ZONE WYDZIAŁOWA
22. ZONE WYDZIAŁOWA
23. ZONE WYDZIAŁOWA
24. ZONE WYDZIAŁOWA
25. ZONE WYDZIAŁOWA
26. ZONE WYDZIAŁOWA
27. ZONE WYDZIAŁOWA
28. ZONE WYDZIAŁOWA
29. ZONE WYDZIAŁOWA
30. ZONE WYDZIAŁOWA
31. ZONE WYDZIAŁOWA
32. ZONE WYDZIAŁOWA
33. ZONE WYDZIAŁOWA
34. ZONE WYDZIAŁOWA
35. ZONE WYDZIAŁOWA
36. ZONE WYDZIAŁOWA
37. ZONE WYDZIAŁOWA
38. ZONE WYDZIAŁOWA
39. ZONE WYDZIAŁOWA
40. ZONE WYDZIAŁOWA
41. ZONE WYDZIAŁOWA
42. ZONE WYDZIAŁOWA
43. ZONE WYDZIAŁOWA
44. ZONE WYDZIAŁOWA
45. ZONE WYDZIAŁOWA
46. ZONE WYDZIAŁOWA
47. ZONE WYDZIAŁOWA
48. ZONE WYDZIAŁOWA
49. ZONE WYDZIAŁOWA
50. ZONE WYDZIAŁOWA
51. ZONE WYDZIAŁOWA
52. ZONE WYDZIAŁOWA
53. ZONE WYDZIAŁOWA
54. ZONE WYDZIAŁOWA
55. ZONE WYDZIAŁOWA
56. ZONE WYDZIAŁOWA
57. ZONE WYDZIAŁOWA
58. ZONE WYDZIAŁOWA
59. ZONE WYDZIAŁOWA
60. ZONE WYDZIAŁOWA
61. ZONE WYDZIAŁOWA
62. ZONE WYDZIAŁOWA
63. ZONE WYDZIAŁOWA
64. ZONE WYDZIAŁOWA
65. ZONE WYDZIAŁOWA
66. ZONE WYDZIAŁOWA
67. ZONE WYDZIAŁOWA
68. ZONE WYDZIAŁOWA
69. ZONE WYDZIAŁOWA
70. ZONE WYDZIAŁOWA
71. ZONE WYDZIAŁOWA
72. ZONE WYDZIAŁOWA
73. ZONE WYDZIAŁOWA
74. ZONE WYDZIAŁOWA
75. ZONE WYDZIAŁOWA
76. ZONE WYDZIAŁOWA
77. ZONE WYDZIAŁOWA
78. ZONE WYDZIAŁOWA
79. ZONE WYDZIAŁOWA
80. ZONE WYDZIAŁOWA
81. ZONE WYDZIAŁOWA
82. ZONE WYDZIAŁOWA
83. ZONE WYDZIAŁOWA
84. ZONE WYDZIAŁOWA
85. ZONE WYDZIAŁOWA
86. ZONE WYDZIAŁOWA
87. ZONE WYDZIAŁOWA
88. ZONE WYDZIAŁOWA
89. ZONE WYDZIAŁOWA
90. ZONE WYDZIAŁOWA
91. ZONE WYDZIAŁOWA
92. ZONE WYDZIAŁOWA
93. ZONE WYDZIAŁOWA
94. ZONE WYDZIAŁOWA
95. ZONE WYDZIAŁOWA
96. ZONE WYDZIAŁOWA
97. ZONE WYDZIAŁOWA
98. ZONE WYDZIAŁOWA
99. ZONE WYDZIAŁOWA
100. ZONE WYDZIAŁOWA



## Załącznik nr 2

**do Uchwały ..... Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia      maja 2010 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
centralnej i wschodniej części Pasłęka**

### **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Uchwałą nr VIII/58/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 listopada 2008 roku przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka. Plan obejmuje obszar czterech jednostek urbanistycznych wyróżnionych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk:

- a) Jednostka III – obejmuje dolinę rzeki Wąskiej, podstawowy element systemu osnowy ekologicznej miasta, obszar położony pomiędzy ul. Sprzymierzonych i ul. Wojska Polskiego oraz ul. Augusta Steffena i granicą osiedli mieszkaniowych przy ul. Partyzantów,
- b) Jednostka IV- obejmuje obszar Starego Miasta i Młyńskiego Przedmieścia,
- c) Jednostka V – obejmuje Śródmieście, główny obszar mieszkaniowo usługowy miasta wraz z historycznymi przedmieściami; położony między ul. Wojska Polskiego i linią kolejową oraz między ul. Jagiełły i ul. Kopernika a ul. Polną i ul. 3-go Maja,
- d) Jednostka VI- obejmuje obszar istniejących (Popowe Włóki, Os przy ul. Partyzantów) i projektowanych osiedli mieszkaniowych, położony we wschodniej części miasta, między istniejącym zainwestowaniem śródmiejskim , ul. Polną a dolną rzeki Sirwy.

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. wpłynęły cztery uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Pasłęka.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pasłęku

.....

### Załącznik nr 3

do Uchwały Nr ...../...../10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia .....r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
centralnej i wschodniej części Pasłęka

## **ROZSTRZYGNĘCIE 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 ciepłą,
- 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 o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi i ulice:

1) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako 0.05.KD.Z, 0.07.KD.Z, 0.08.KD.Z, 0.09.Z, 0.11.KD.Z, 0.14.KD.Z;

2) drogi i ulice klasy L – lokalna, oznaczone na rysunku planu jako 0.16.KD.L, 0.17.KD.L, 0.18.KD.L, 0.19.KD.L, 0.20.KD.L, 0.21.KD.L, 0.22.KD.L, 0.23.KD.L.

2. Zasady modernizacji i rozbudowy układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: zakłada się przebudowę układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym polegającą na modernizacji i rozbudowie dróg publicznych w formie układu dróg zbiorczych i lokalnych:

1) projektowana obwodnica południowa miasta oznaczona jako 0.14.KD.Z stanowiąca doprowadzenie do węzła Pasłęk Południe drogi wojewódzkiej nr 527 relacji Pasłęk – Morąg w nowym przebiegu;

- 2) projektowana ulica oznaczona jako 0.11.KD.Z stanowiąca powiązanie drogowe północnej i południowej części miasta, z mostem nad rzeką Wąską, ulice oznaczone jako 0.22.KD.Z i 0.23.KD.Z;
- 3) projektowane dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę na wschodzie miasta.
3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne w poszczególnych jednostkach.
4. 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) budowa zbiornika wyrównawczego w obrębie terenu V.27.MU (teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.10.W) w celu zapewnienia dostaw wody w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem w południowej części miasta,
  - b) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z miejskiego systemu dystrybucji wody, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez właściwego gestora.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej**

1. W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
  - a) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Pasłęk, ustanowionej przez właściwe organy administracji samorządowej,
  - b) miasto Pasłęk jest wyposażone w sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniową, ścieki z przepompowni głównej trafiają do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w zachodniej części miasta,
  - c) projektuje się budowę kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym z włączeniem do istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej, miejsca włączenia należy ustalić z właściwym gestorem sieci kanalizacyjnej.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej**

1. 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 – dotyczy w szczególności terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, gdzie wody opadowe należy zagospodarować w obrębie poszczególnych działek,
  - 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, 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,
  - d) budowa zbiorników retencyjnych w obrębie terenów zielonych oznaczonych w planie jako ZP, ZP/ZL z zapewnieniem odpływu wód opadowych w ilości nie przekraczających możliwości odbiornika co do przejęcia konkretnych obciążeń ilościowych.

#### **IV. Zasady realizacji inwestycji**

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną obszaru objętego planem miejscowym jest fakt powstania nowego terenu zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i zapewnienie terenów korzystnych do inwestycji dla funkcji komercyjnych. W zakresie przeznaczenia, w obszarze objętym planem wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, oraz tereny usług kultury i oświaty. Część terenów pozostawiona została w planie w dotychczasowym użytkowaniu - dotyczy to terenów rolniczych, ogródków działkowych oraz terenów zieleni nieurządzonej.

Podstawowym zadaniem dla miasta Pasłęk 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 Pasłęk 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 Pasłęk będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji.

#### **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 drogowictwa.

przewodniczący  
Rady Miejskiej w Pasłęku

.....