

**U C H W A Ł A Nr X/49/06****Rady Miejskiej w Pasłęku****z dnia 27.X.2006r.****w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłek - teren położony na wschód od ulicy Bohaterów Westerplatte.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128/ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 175 poz.1457 , Nr 102 poz.1055 / – po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłek, uchwalonego przez Radę Miejską w Pasłęku uchwałą Nr V/32/2001 z dnia 25.05.2001 r., uchwała się co następuje :

**D Z I A Ł I  
PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

- 1. Plan obejmuje obszar miasta Pasłek o następującym rozgraniczeniu :**
  - od strony zachodniej ograniczony jest ul. Bohaterów Westerplatte,
  - od strony północnej po granicy działek nr 20 i 21,
  - od strony wschodniej przebiega po terenach rolnych oraz po granicy pasa drogi dojazdowej,
  - od południa ograniczony jest ciekim wodnym.
2. Szczegółowe granice planu określa graficzna część niniejszej uchwały jak w załączniku Nr 1.

**§ 2**

- 1. Integralne części uchwały stanowią:**
  - 1/ załącznik Nr 1 - część graficzna w postaci rysunku planu w skali 1:1000,
  - 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
  - 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt. 1, określa niniejsza uchwała.

**§ 3****Celem ustaleń planu jest:**

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej a dopuszczonymi funkcjami mieszkaniowymi,

- 3/ ochrona środowiska przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

#### § 4

##### **Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:**

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6/ granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
- 7/ szczegółowe zasady podziału nieruchomości,
- 8/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

#### § 5

##### **Hełkroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć część graficzną niniejszej uchwały określoną załącznikiem Nr 1
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłęk” uchwalone przez Radę Miejską w Pasłęku uchwałą Nr V/32/2001 z dnia 25.05.2001 r.,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu, przy czym :
  - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
  - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Pasłęka,
- 8/ **podziale działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu przed opracowaniem planu,
- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połąci 30° - 45°,
- 10/ **wskaźniku intensywności netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 12/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na różne formy zieleni,
- 13/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,
- 14/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą,
- 15/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne.

## DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

### ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

#### § 6

**Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:**

- 1/ w części północnej jako dominującą określa się funkcję usług produkcyjnych z mieszkaniem właściciela,
- 2/ w części wschodniej wprowadza się zabudowę produkcyjną, składową i magazynową,
- 3/ w części południowej przewaga zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, którą uzupełnia zieleń naturalna wzdłuż cieku wodnego,
- 4/ w części zachodniej dominuje zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa uzupełniona zabudową mieszkaniowo – usługową.

#### § 7

- 1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
- 4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.**
- 5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych lub przebudowywanych.**
6. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.
7. Zasady ustalania linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określają poszczególne paragrafy działu III.
8. Plan nie ogranicza możliwości podpiwniczenia budynków , jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie zostaną naruszone ustalone w dziale III rzędne posadzek parterów.

#### § 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

#### § 9

- 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

4. W odniesieniu do ulic, na których istnieje możliwość przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w ramach realizowanej zabudowy mieszkaniowej.
5. Działania jak w ust. 4 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
6. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### § 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku .
2. Linie rozgraniczające zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie rozgraniczające nie pokrywające się z granicami ewidencyjnymi, oznaczone są liniami przerywanymi. Nie wprowadza się obowiązku ewidencyjnego oznaczenia linii rozgraniczającymi, jeżeli tereny o różnym przeznaczeniu stanowić będą jedną własność.
4. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych. Zasady odstępstw przy zmianie linii rozgraniczające dróg dojazdowych określone są w rozdziale 4.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i mogą podlegać korektom. Korekty granic nie mogą ograniczać minimalnych wielkości działek określonych w dziale III. Dopuszcza się łączenie działek.
6. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem sytuacji szczególnych

## ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

#### § 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref**, związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
  - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą związków z zabudową istniejącą i przewidywaną na terenach przyległych.
  - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej Pasłęka.
  - 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
  - 4/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów telefonii komórkowej z wyjątkiem terenu o symbolu P2.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skaleczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 2,2 m dla pozostałych terenów.
5. Ustala się zakaz realizacji reklam w pasie drogi ul. Bohaterów Westerplatte oraz w pasach dróg dojazdowych oraz ciągów pieszych, których szerokość nie przekracza 10 m.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO**

##### § 12

**Dla zapewnienia ochrony krajobrazu kulturowego w postępowaniu realizacyjnym, należy uwzględnić:**

- 1/ właściwe w zakresie kompozycji obiektów, ich wkomponowanie w istniejący krajobraz,
- 2/ ograniczenie makroniwelacji do niezbędnych potrzeb,
- 3/ maksymalne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

##### § 13

1. **W obszarze planu nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.**
2. W przypadku natrafienia w czasie robót ziemnych na jakiegokolwiek znaleziska o charakterze archeologicznym lub historycznym, należy zawiadomić służby ochrony zabytków.

##### § 14

**Ustala się ochronę istniejących zadrzewień wg następujących zasad:**

- 1/ ochrona jak w ust. 1 obejmuje wszystkie istniejące drzewa pojedyncze i szpalery z uwzględnieniem aktualnych przepisów szczególnych.
- 2/ obowiązek ochrony drzew jak w ust. 1 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.
- 3/ w obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew.
- 4/ drzewa o cechach szczególnie alergicznych podlegają wymianie.

##### § 15

**Ustala się granicę ciągu ekologicznego, dla którego obowiązuje co następuje:**

- 1/ ciąg ekologiczny pełni funkcje hydrologiczne, biologiczne i klimatyczne,
- 2/ w obrębie ciągu ekologicznego, ogranicza się realizację przeszkód uniemożliwiających swobodne przemieszczanie się elementów przyrody,
- 3/ ustalenie jak w pkt 2 nie dotyczy ogrodzeń terenów P3,
- 4/ od strony ciągu ekologicznego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku.

### **ROZDZIAŁ 4**

#### **W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

##### § 16

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi – na funkcje drogowe.**
2. **Ustala się niżej podane klasy dróg publicznych, ich symbole oraz niezbędne szerokości pasów drogowych:**
  - 1/ KDG – ulica główna – poza obszarem planu,
  - 2/ KDD – ulica dojazdowa – poza obszarem planu, niezbędna korekta skrzyżowania z KDG,
  - 3/ KDD1 – podstawowa droga dojazdowa, która z niezbędnym uzbrojeniem stanowi bazę do aktywizacji inwestycyjnej obszaru planu, szerokość pasa drogowego 20 m,

- 4/ KDD2 – droga dojazdowa dla wschodniej części obszaru planu, łącznie z KDpj4 stanowi drogę awaryjną, szerokość pasa drogowego 15 m,
  - 5/ KDD3 – droga dojazdowa dla północnej części obszaru planu, szerokość pasa drogowego 15 m,
  - 6/ KDD4 – adaptacja istniejącej drogi dojazdowej z obowiązkiem realizacji placu manewrowego, szerokość pasa drogowego 8,5 – 9,5 m,
  - 7/ KDD5 – droga dojazdowa z placem manewrowym, szerokość pasa drogowego 10 m,
  - 8/ KDpj1 – adaptacja ciągu pieszo – jezdny z obowiązkiem wykonania placu manewrowego, szerokość pasa drogowego 6 m,
  - 9/ KDpj2 – adaptacja i przedłużenie ciągu pieszo – jezdny, szerokość pasa drogowego 6 – 7 m,
  - 10/ KDpj3 – ciąg pieszo – jezdny, dojazd do obiektów poza obszarem planu, szerokość pasa drogowego 5 m,
  - 11/ KDpj4 – ciąg pieszo – jezdny, awaryjny dojazd do terenów w obszarze planu, zakaz wprowadzania ruchu samochodów ciężarowych poza sytuacją awaryjną, szerokość pasa drogowego 10 m,
  - 12/ KDP – ciąg pieszy, dojście do łąk, rezerwa na kolektor kanalizacji deszczowej, szerokość pasa 5 m.
3. Ustala się, że droga KDD3 może stanowić drogę wewnętrzną, jeżeli nie naruszy to interesu właścicieli i użytkowników terenów, których droga ta obsługuje.
  4. **Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 5.**
  5. **Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 2 jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.**
  6. Wykonanie ciągów pieszych KDP nieokreślonych na rysunku, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
  7. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg KDD mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz obsługi przyległych terenów.
  8. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne.
  9. Przy budowie i modernizacji dróg należy obowiązkowo określić przebieg sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji.

#### § 17

1. **Ustala się, że linie zabudowy nieprzekraczalne w stosunku do dróg oraz ciągu ekologicznego określa rysunek.**
2. Dla linii zabudowy nieokreślonych zgodnie z ust. 1, jako nieprzekraczalne uznaje się linie jak dla zabudowy istniejącej, a w przypadku jej braku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak w ust. 1 nie obowiązują przy sytuowaniu stacji transformatorowych, określonych na rysunku planu.

#### § 18

**Ustala się następujące zasady organizacji zjazdów w obrębie terenów do zabudowy:**

- 1/ zjazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy.
- 2/ odstępstwo od zasady jak w pkt 2 może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

## § 19

1. **Ustala się lokalizację parkingów**, oznaczonych symbolem KDU.
2. Adaptuje się istniejące parkingi od strony ul. Bohaterów Westerplatte.
3. **Realizację innych parkingów uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.**
4. Nawierzchnie parkingów należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla jej gruntowej filtracji.
5. Na właścicielach i użytkownikach wszystkich obiektów produkcyjnych, składowych, usługowych i mieszkaniowych ciąży obowiązek realizacji miejsc postojowych wg zasad określonych w dziale III.

## ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

## § 20

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonywane dla kolejnych etapów realizacji planu.
3. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium” oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntów oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są podstawowym korytarzem infrastruktury technicznej. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.
7. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych, należy realizować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację, pozostałą część pasów drogowych na inne sieci.
8. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

## § 21

1. **Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną w ul. Bohaterów Westerplatte z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20.
2. W ramach rozbudowy należy dążyć do zpierscieniowania nowych odcinków sieci.
3. Burmistrz określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

## § 22

1. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20.
2. Podłączenie do kolektora przy ul. Bohaterów Westerplatte – część wyniesioną obszaru planu w układzie kanałów grawitacyjnych, a części obszaru na stokach z zastosowaniem przepompowni. Przepompownie indywidualne lub zbiorcze.
3. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązań z kanalizacją deszczową.
4. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
5. Nowe przepompownie należy lokalizować w obrębie terenów do zabudowy lub na terenach zieleni izolacyjnej w sposób nie naruszający interesu stron.
6. Ustala się, że cały obszar planu włącza się do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przeznaczają się do likwidacji wszystkie indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków.
7. Ścieki z obiektów produkcyjnych nie odpowiadające normom ścieków komunalnych, podlegają podczyszczaniu na terenie zakładów przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji miejskiej.

#### § 23

1. **Odprowadzanie wód deszczowych** realizować w oparciu o istniejącą magistralę kanalizacji deszczowej w ul. Bohaterów Westerplatte, z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20.
2. Wszystkie projektowane odprowadzenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów, w obrębie których wymagane jest wykonanie szczelnych nawierzchni chroniących grunt przed zanieczyszczeniem.
5. Wzdłuż wszystkich rowów i kanałów obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków dla pracy stosownego sprzętu technicznego.
6. Ustala się zakaz dwustronnego obsadzania drzewami rowów i kanałów.

#### § 24

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20.
2. Adaptuje się istniejącą stację transformatorową z możliwością rozbudowy, zakłada się rozbudowę sieci 15 kV oraz realizację dalszych stacji transformatorowych w dostosowaniu do energochłonności budowanych zakładów. Sieć niskiego napięcia należy projektować jako kablową.
3. **Określa się alternatywną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku symbolem E. Wybór lokalizacji zależy od aktualnych potrzeb.**
4. Nowe stacje jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane także w obrębie innych terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu prawnego stron.
5. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 4, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę.
6. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci niskiego napięcia, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania.
7. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

#### § 25



1. **W obszarze planu nie ustala się scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.**
2. Zakłada się realizację indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, opartych o kotłownie zlokalizowane w obrębie poszczególnych zakładów. Obowiązuje zakaz spalania wszelkich toksycznych odpadów.
3. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.
4. **W przypadku realizacji centralnego systemu zaopatrzenia miasta w gaz ziemny, zakłada się jego wykorzystanie dla celów grzewczych, jako źródło energetyczne kotłowni jak w ust. 2. Prowadzenie sieci wg zasad jak w § 20.**
5. Dla potrzeb realizacji sieci gazowej dopuszcza się realizację stacji redukcyjno – pomiarowej w obrębie pasów zieleni izolacyjnej, pod warunkiem nie naruszenia interesu prawnego stron oraz przestrzeni niezbędnych dla innych sieci infrastruktury technicznej.

#### § 26

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie. Nowe sieci realizować wg zasad jak w § 20.
3. W obrębie planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej z wyjątkiem terenu P2.

#### § 27

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miejską plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu.

## D Z I A Ł   I I I PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

### R O Z D Z I A Ł   1 S T R E F A   Z A B U D O W Y   U S Ł U G O W E J

#### § 28

1. **Strefę zabudowy usługowej** tworzą tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej UM,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 29 do 30.

#### § 29

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UM1 na zabudowę usługowo – mieszkaniową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy istniejącej zabudowy położonej przy ul. Bohaterów Westerplatte.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę przeznaczając budynek parterowy na funkcje usługowe, budynek trzy kondygnacyjny alternatywnie na funkcje usługowe lub mieszkaniowe.
4. Funkcje usługowe nie mogą być kolizyjne dla funkcji mieszkaniowych.

5. Wprowadza się zakaz powiększania powierzchni zabudowy terenu jak w ust. 1 oraz zwiększania jej wysokości.
6. Od strony P1 należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej.
7. Istniejące obiekty mogą być modernizowane.
8. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące przyłącza z prawem ich modernizacji w oparciu o warunki gestorów sieci.
9. Dla potrzeb parkingowych adaptuje się przyległy parking.

#### § 30

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UM2 na zabudowę usługowo – mieszkaniową.**
2. Ustalenia dotyczą terenu położonego przy ul. KDpj1.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością jej modernizacji i dopuszcza się na terenie przyległym realizację nieuciążliwych usług. Wyklucza się lokalizację stacji paliw i składu złomu.
4. Ustala się dla terenu jak w ust. 1, następujące warunki szczegółowe:
  - 1/ powierzchnia nowo wydzielonych działek minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 30 %,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 60 %,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
  - 5/ wysokość jedna kondygnacja maksimum 6 m do kalenicy,
  - 6/ dachy o spadkach 20° - 30°, symetryczne, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych kolorach czerwieni i brązów.
5. W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje wyznaczenie minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie oraz 1 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.
6. Przyłącza infrastruktury technicznej wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń działu II, rozdział 5.

### ROZDZIAŁ 3

#### STREFA ZABUDOWY TECHNICZNO – PRODUKCYJNEJ

#### § 31

1. **Strefę zabudowy techniczno – produkcyjnej** tworzą następujące tereny:
  - 1/ UPM – tereny zabudowy usług produkcyjnych, składów i magazynów z domem jednorodzinny właściciela,
  - 2/ P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 32 do 38.

#### § 32

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UPM1 na zabudowę obiektów, usług produkcyjnych, składów i magazynów z domem jednorodzinny właściciela.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się w części centralnej planu.
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się zabudowę i zagospodarowania terenu dla różnych form działalności gospodarczej ze szczególnym przestrzeganiem zasad określonych w § 9 ust. 1 dotyczących zakazu przenikania wszelkich powstających uciążliwości poza granice własności lub użytkowania. Wyklucza się działalność, która wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wprowadza się zakaz lokalizacji stacji paliw i składów złomu

4. Wielkość działek ustala się indywidualnie z warunkiem, że wydzielona część na dom jednorodzinny właściciela nie może być mniejsza jak 800 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się, że część mieszkalna nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności.
6. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów jak w ust. 1:**
  - 1/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 30 %,
  - 2/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 30 %,
  - 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
  - 4/ do wielkości powierzchni biologicznie czynnej wlicza się zielen izolacyjną,
  - 5/ wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej jedna do dwóch kondygnacji maksimum 10 m, dachy projektowane indywidualnie,
  - 6/ wysokość zabudowy jednorodzinnej dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dach dwuspadowy lub wielospadowy, pochylenie połaci 30° - 45°, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
  - 7/ rzędne posadzek domków jednorodzinnych 40-80 cm w stosunku do średniej rzędnej w obrysie budynku, dla pozostałych budynków zgodnie z potrzebami technologicznymi.
7. W obrębie terenów jak w ust. 1 należy zrealizować niezbędną ilość miejsc postojowych, w tym minimum 5 dla interesantów, 2 na budynek mieszkalny oraz 1 na 4 zatrudnionych.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi oraz ustalenia działu II, rozdział 5.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych wyłącznie poza obrębem pasa drogowego.

### § 33

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UPM2 na zabudowę obiektów usług produkcyjnych, składów i magazynów z domem jednorodzinny właściciela.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się w części północnej planu.
  1. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się różne formy działalności usług produkcyjnych i hurtowni lub innych form handlu i usług, które nie wpływają znacząco na środowisko i nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wprowadza się zakaz lokalizacji stacji paliw i składów złomu
  4. Ustala się funkcję uzupełniającą jako zabudowę jednorodziną dla właściciela działalności gospodarczej pod warunkiem, że pod dom mieszkalny wydzielony będzie teren o powierzchni minimum 800 m<sup>2</sup>, a pozostała część będzie miała powierzchnię minimum 2000 m<sup>2</sup>.
  5. Realizacja zabudowy jednorodzinnej nie jest obowiązkowa. Ustala się warunek zapewnienia pełnej izolacji prowadzonej działalności jak w ust. 3 od terenów sąsiednich według zasad określonych w § 9 ust. 1, dotyczących zasad przenikania wszelkich powstających uciążliwości poza granicę własności i użytkowania.
  6. Ustala się, że część mieszkalna nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności.
  7. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów jak w ust. 1:**
    - 1/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 30%,
    - 2/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 40%,
    - 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
    - 4/ wysokość zabudowy jednorodzinnej dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
    - 5/ wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej jedna do dwóch kondygnacji maksimum 10 m, dachy projektowane indywidualnie,
    - 6/ dachy zabudowy jednorodzinnej symetryczne, wielospadowe, pochylenie połaci 30°-45°, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

- 7/ rzędne posadzek parterów budynków jednorodzinnych 40-80 cm, pozostałe budynki zgodnie z potrzebami technologicznymi.
- 8. W obrębie terenów jak w ust. 1 należy zrealizować niezbędną ilość miejsc postojowych w tym minimum 5 dla interesantów, 2 na budynek mieszkalny, oraz 1 na 4 zatrudnionych.
- 9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi oraz ustalenia działu II, rozdział 5.
- 10. Zaopatrzenie w energię cieplną w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25.
- 11. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

#### § 34

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem P1 na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
2. Tereny jak w ust. 1 dotyczą adaptacji zagospodarowania byłej bazy przedsiębiorstwa melioracyjnego przy ul. Bohaterów Westerplatte.
3. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się wszystkie rodzaje działalności produkcyjnej, składów i magazynów z wyjątkiem obiektów określonych w § 8, które mogą znacząco wpływać na środowisko. Jednocześnie na terenach tych wyklucza się funkcje mieszkaniowe, natomiast jako funkcje uzupełniające mogą występować obiekty usługowe, dla których funkcje podstawowe nie są kolizyjne. Dopuszcza się realizację stacji paliw z wyłączeniem terenów przyległych do terenów o symbolu UM i UPM. Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej mogą być lokalizowane, jeżeli strefa oddziaływania skutków awarii nie sięga terenów UPM oraz znajdującej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Wielkość działek należy określić indywidualnie w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.
5. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów jak w ust. 1:**
  - 1/ dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,8,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 60%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 20%,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
  - 5/ wysokość zabudowy jedna do dwóch kondygnacji, maksimum 12 m do kalenicy,
  - 6/ rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
  - 7/ architektura obiektów oraz rodzaj dachów w/g rozwiązań indywidualnych.
6. W obrębie poszczególnych zakładów i baz obowiązuje realizacja następujących ilości miejsc parkingowych: dla interesantów minimum 5 miejsc oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi oraz ustalenia działu II, rozdział 5.
8. Zaopatrzenie w energię cieplną w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25.
9. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

#### § 35

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem P2 na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się we wschodniej części planu.
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się różne rodzaje działalności produkcyjnej i hurtowej oraz bazy transportowe i budowlane, które nie wpływają znacząco na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Dopuszcza się realizację stacji paliw. Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej mogą być lokalizowane, jeżeli

- strefa oddziaływania skutków awarii nie sięga terenów UPM oraz znajdującej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Obowiązuje przestrzeganie ustaleń § 9.
4. Wielkość działek przy parcelacji należy określić indywidualnie w zależności od rodzaju prowadzonej działalności jednak nie mniejsze jak 5000 m<sup>2</sup>. Oznaczone na rysunku działki można łączyć w zależności od potrzeb.
  5. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania przestrzennego jak w ust. 1:**
    - 1/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,8,
    - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 70%,
    - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 20%,
    - 4/ do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się zieleń izolacyjną, której wykonanie należy do obowiązków właściciela lub użytkownika terenu jak w ust. 1,
    - 5/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
    - 6/ wysokość zabudowy jedna do dwóch kondygnacji, maksimum 12 m, z wyjątkiem obiektów, które ze względów technologicznych wymagają większej wysokości.
    - 7/ rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
    - 8/ architektura obiektów oraz rodzaj dachów wg rozwiązań indywidualnych.
  6. W obrębie terenów jak w ust. 1 należy zrealizować minimum 5 miejsc postojowych dla interesantów oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych.
  7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi oraz ustalenia działu II, rozdział 5.
  8. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25.
  9. W obrębie terenów jak w ust. 1 z wyłączeniem terenu P2 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

## § 36

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem P3 na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się w południowej części planu.
3. Na terenach jak w ust. 1 ustala się realizację funkcji produkcyjnych lub składowych. Jako funkcje uzupełniające mogą występować obiekty usługowe, dla których funkcje podstawowe nie są kolizyjne. W obrębie terenu wyklucza się funkcje, które wpływają znacząco na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej mogą być lokalizowane, jeżeli strefa oddziaływania skutków awarii nie sięga terenów UPM oraz znajdującej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Wielkość działek przy parcelacji należy określić indywidualnie w zależności od rodzaju prowadzonej działalności jednak nie mniejsze jak 5000 m<sup>2</sup>. Oznaczone na rysunku działki można łączyć parami.
5. Makroniwelację terenu ogranicza się do niezbędnych potrzeb. Wprowadza się zasadę tworzenia układu tarasowego dostosowanego do rodzaju działalności. Obowiązuje nasadzanie krzewów na wszystkich skarpach.
6. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania przestrzennego jak w ust. 1:**
  - 1/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,4,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 30%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 40%,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
  - 5/ wysokość zabudowy jedna do dwóch kondygnacji, maksimum 10 m,
  - 6/ rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
  - 7/ architektura obiektów oraz dachy wg rozwiązań indywidualnych.
7. W obrębie terenów jak w ust. 1 należy zrealizować minimum 5 miejsc postojowych dla interesantów oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi oraz ustalenia działu II, rozdział 5.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 wyklucza się ustawianie elementów reklamowych w pasach drogowych oraz od strony ciągu ekologicznego.

#### § 37

1. **Ustala się alternatywne przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UPM/P.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się w części północnej planu.
3. Na terenach ustala się możliwość realizacji zabudowy alternatywnie jako UPM wg zasad jak w § 33 lub jako P wg zasad jak w § 36 z zakazem lokalizacji stacji paliw.
4. Dopuszcza się stosowanie do ustaleń ust. 3, łączenie działek oznaczonych na rysunku.
5. Ustala się zasadę, że rozpoczęcie realizacji zabudowy w obrębie terenu wydzielonego drogą jako UPM, wyklucza wprowadzenie zabudowy o symbolu P oraz odwrotnie.
6. Decyzje o wyborze alternatywy podejmuje Burmistrz przed sprzedażą terenu w oparciu o wnioski zainteresowanej strony.

### ROZDZIAŁ 4 STREFA ZIELENI I WÓD

#### § 38

1. **Strefę zieleni i wód** tworzą następujące tereny :
  - 1/ WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
  - 2/ ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - 3/ ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 39 do 41.

#### § 39

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem WS na wody powierzchniowe.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy odwadniającego cieku wodnego.
3. Ustala się, obowiązek działań na rzecz uzyskania minimum II klasy czystości wody, poprzez czyszczenie brzegów i koryta, likwidację dopływów wód zanieczyszczonych oraz realizację separatorów na kanałach deszczowych.
4. Wzdłuż linii brzegowej obowiązuje zapewnienie minimum 1,5 m swobodnego dostępu do wody oraz zakaz obustronnego sadzenia drzew.
5. Na cieku wodnym obowiązuje zakaz realizacji wszelkich pomostów i obiektów.

#### § 40

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZN na tereny zieleni naturalnej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów w otoczeniu cieku wodnego jak w § 40.
3. Zieleń naturalna stanowi ochronę cieku wodnego, z którym w powiązaniu z przyległą zielenią izolacyjną tworzy ciąg ekologiczny zgodnie z § 15.
4. Zieleń jak w ust. 1 stanowią wilgotne łąki.
5. Tereny jak w ust. 1 są wyłączone z zabudowy.

#### § 41

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZI na tereny zieleni izolacyjnej.**

2. Zieleń izolacyjną należy zrealizować na styku lub w sąsiedztwie kolizyjnych funkcji.
3. Zieleń izolacyjną należy projektować stosownie do funkcji jako kompozycje wielopiętrowe, zabezpieczając skuteczność jej działania w ciągu całego roku. Pasy zieleni izolacyjnej należy zdominować odmianami buków, dębów i grabów.
4. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki i odmiany powodujące stany alergiczne.
5. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być w uzasadnionych przypadkach wykorzystane na prowadzenie infrastruktury technicznej.
6. Tereny jak w ust. 1 pełnią jednocześnie funkcje krajobrazowe i są wyłączone z zabudowy.
7. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej ciąży na stronie, której działalność tworzy różne formy uciążliwości, niezależnie od stanu prawnego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

##### § 42

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
  - 1/ wszystkie nowe tereny do zabudowy, które w dniu uprawomocnienia niniejszego planu nie posiadały ważnych decyzji ustalenia warunków zabudowy, zgodnych z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę – 30%,
  - 2/ inne tereny – 0%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością miasta Pasłęka lub są przeznaczone na cele publiczne.
3. Opłaty pobierane są jednorazowe w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu.

##### § 43

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2004 r., Nr 178, poz. 1841/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1/ W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi:
  - UM – usługowo – mieszkaniowa,
  - UPM – tereny obiektów usług produkcyjnych, składów i magazynów z domem jednorodzinnym właściciela.
- 2/ Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują.

##### § 44

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

##### § 45

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.
2. Dla celów publikacji jak w ust. 1 rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały pomniejsza się do formatu A4.
3. W postępowaniu realizacyjnym obowiązuje rysunek planu jak w § 2 ust. 1 pkt 1.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Pasłęku  
Stanisław Paździor**

**Załącznik nr 2 do uchwały**  
Rady Miejskiej w Pasłęku  
Nr X/49/06z dnia 27.X.2006r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłek obejmującego teren położony w jego południowej części na wschód od ulicy Bohaterów Westerplatte.**

4. M.P.Z.P. miasta Pasłek, rejon ulicy Bohaterów Westerplatte był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11 sierpnia 2006 r. do 4 września 2006 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pasłęku.
5. Termin składania uwag zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. /Dz. U. Nr 80 poz. 717/ minął w dniu 19 września r.
6. W ustawowym terminie złożono jedną uwagę zgłoszoną w czasie dyskusji publicznej w dniu 31 sierpnia 2006 r.  
Uwaga złożona została przez pana Tadeusza Kucińskiego ul. Westerplatte 50, 14-400 Pasłek  
Treść uwagi : w związku z budową zakładu meblowego na gruntach specjalnej strefy ekonomicznej położonego w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów pana Kucińskiego, wnioskuję się aby tereny w kierunku północnym przeznaczyć na przemysł /P/, a dalej na północ alternatywnie na tereny usług produkcyjnych z domem właściciela /UPM/ lub przemysł /P/.
7. Rozstrzygnięcie :  
- uwagę rozpatrzono zgodnie ze złożonym wnioskiem.
8. Rada Miasta Pasłek rozstrzygnięcia jak w pkt 4 akceptuje.



**Załącznik nr 3 do uchwały**  
Rady Miejskiej w Pasłęku  
Nr X/49/06 z dnia 27.X.2006r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, w stosunku do terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pasłek, rejon ulicy Bohaterów Westerplatte.**

### **1. Szczególne zadania.**

Do zadań podstawowych w obszarze opracowania planu należy wykonanie podstawowej drogi dojazdowej KDD1 oraz sieci infrastruktury technicznej /woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa/ z włączeniem ich do miejskiego systemu sieci, dla potrzeb nowoprojektowanych terenów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów usług produkcyjnych z domem właściciela.

### **2. Rozstrzygnięcie.**

1/ realizację podstawowej drogi dojazdowej KDD1 łącznie z sieciami infrastruktury technicznej uznaje się za zadanie priorytetowe, zmierzające do pozyskania inwestorów, którzy tworzyć będą nowe miejsca pracy,

2/ tereny do zainwestowania to w większości grunty prywatne, należy ustalić partycypację właścicieli terenów w kosztach budowy dróg i sieci.

3/ koszty budowy dróg i uzbrojenia terenu należy włączyć do wieloletniego programu zadań inwestycyjnych w ramach budżetu miasta z jednoczesnym podjęciem działań na rzecz pozyskania środków pomocowych na realizację w.w. inwestycji.

4/ sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie pasów dróg dojazdowych wyznaczonych na rysunku planu.

5/ uznaje się realizację zadań w obszarze planu za szczególnie uzasadnioną gospodarczo jako działanie na rzecz wydatnego zmniejszenia bezrobocia.

# MIASTO PASŁĘK REJON ULICY BOHATERÓW WESTERPLATTE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA ORYGINAŁU 1 : 1000

RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100 m

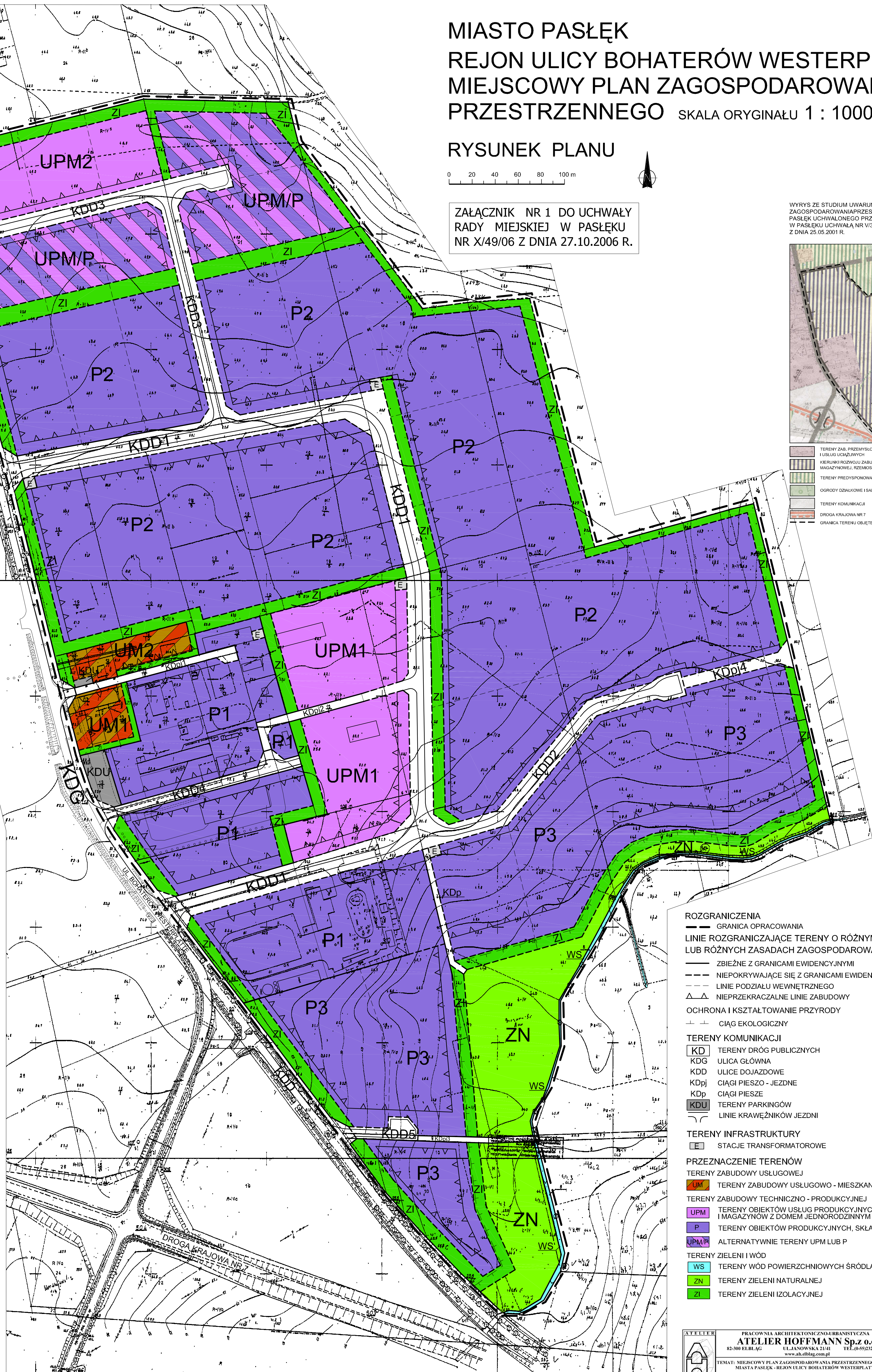


ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU  
NR X/49/06 Z DNIA 27.10.2006 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
PASŁĘK UCHWAŁONEGO PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ  
W PASŁĘKU UCHWAŁĄ NR V/32/2001  
Z DNIA 25.05.2001 R.



- TERENY ZAB. PRZEMYSŁOWEJ, MAGAZYNOWEJ, PRZEMYSŁOWA I USŁUG UCZĄSZYCH
- KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, MAGAZYNOWEJ, PRZEMYSŁOWEJ I USŁUG UCZĄSZYCH
- TERENY PREDYSPOZYCJONOWANE DO ZWIĘKSZENIA LESIŚCISCI
- OGRODY OZDABKOWE I SĄDY
- TERENY KOMUNIKACJI
- DROGA KRAJOWA NR 7
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM



- ROZGRANICZENIA**
- GRANICA OPRACOWANIA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
  - ZBIĘŻNIE Z GRANICAMI EWIDENCYJNYMI
  - NIEPOKRYWAJĄCE SIĘ Z GRANICAMI EWIDENCYJNYMI
  - LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE PRZYRODY**
- CIĄG EKOLOGICZNY
- TERENY KOMUNIKACJI**
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
  - KDg ULICA GŁÓWNA
  - KDD ULICE DOJAZDOWE
  - KDPj CIĄGI PIESZO - JEZDNE
  - KDP CIĄGI PIESZE
  - KDU TERENY PARKINGÓW
  - LINIE KRAWĘŻNIKÓW JEZDNI
- TERENY INFRASTRUKTURY**
- E STACJE TRANSFORMATOROWE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
- UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ**
- UPM TERENY OBIEKTÓW USŁUG PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOMEM JEDNORODZINNYM WŁAŚCICIELA
  - P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
  - UPM/P ALTERNATYWNE TERENY UPM LUB P
- TERENY ZIELENI I WÓD**
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
  - ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

MAPA ZASADNICZA  
OKRESOWE PRZEWIDZIANIE ROZWOJU MIASTA  
W PASŁĘKU  
MIASTO PASŁĘK  
SKALA 1:1000  
MAPA PDMSTACJA NA PODSTAWIE KOMPILACJI MAP  
ZASADNICZYCH W SKALI 1:1000 ORAZ 1:500

ATELIER ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA  
**ATELIER HOFFMANN Sp. z o.o.**  
82-300 ELBLĄG UL. JANOWSKA 21/41 TEL. (0-55) 324-41-70  
WWW.AHT.BG.COM.PL  
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA PASŁĘK - REJON ULICY BOHATERÓW WESTERPLATTE  
GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN  
HOFFMANN I PARTNERZY WSPÓLPRACOWNICY  
WSPÓLPRACOWNICY: INŻ. SYLWIA DREWIEK  
MGR INŻ. KRZYSZTOF HOFFMANN  
MGR INŻ. MARCEJNA ULKOWSKA  
UMIOWA Z DNIA 27.09.2005r. DATA: PAŹDZIERNIK 2006