

**U C H W A Ł A .....****RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM****z dnia .....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Jantarowej i przy drodze krajowej nr 7.**

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.2013.594 j.t. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t. z późniejszymi zmianami/ – Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański, uchwalonego przez Radę Miejską uchwałą nr ..... z dnia ..... uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego przy ulicy Jantarowej i przy drodze krajowej nr 7.

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

1. **Plan opracowano na podstawie Uchwały** Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim Nr 227/XXVII/2013 z dnia 31 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu przy ulicy Jantarowej i przy drodze krajowej nr 7 oraz uchwały Nr 248/XXIX/2013 z dnia 12 września 2012 r. w sprawie zmiany ustawy jw. zmieniającej załącznik graficzny.
2. **Plan obejmuje obszary określone w Uchwale** Nr 248/XXIX/2013 z dnia 12 września 2013 r.
3. Granice planu określają rysunki planu.

**§ 2**

2. **Integralne części uchwały stanowią:**
  - 1/ załączniki Nr 1A i 1B – rysunek planu w skali 1:2000,
  - 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.
3. Zakres obowiązywania treści rysunków planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

## § 3

**Celem ustaleń planu jest:**

- 1/ wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz tereny pod zabudowę produkcyjną składy i magazyny na terenach niezainwestowanych miasta,
- 2/ określenie polityki przestrzennej dotyczącej przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,
- 3/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
- 4/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi oraz terenami ogrodów działkowych,
- 5/ 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/ zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 6/ szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 7/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8/ granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 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

**W planie nie określa się :**

- 1/ zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach zmiany planu obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie występują,
- 2/ granic i sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – w granicach zmiany planu obszary jw. nie istnieją,
- 3/ sposobu i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4/ szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości.

## § 6

**Ilekróć w dalszych 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. 2 i 3,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1A i 1B jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański” uchwalone przez Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim Nr ..... z dnia .....
- 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,
  - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
  - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego,
- 8/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połąci 30° - 45°,
- 9/ **kąt nachylenia dachu** - kąt nachylenia płaszczyzny połąci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych,
- 10/ **wskaźniku intensywności** – 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 wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 13/ **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek o dominującej formie i funkcji wynikającej z podstawowego przeznaczenia terenu,
- 14/ **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek związany z obsługą funkcji podstawowej /np. budynki gospodarcze i inwentarskie/ lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy zlokalizowany na zapleczu budynków głównych. Standard zabudowy budynków pomocniczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;
- 15/ **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, np. blaszane garaże, przyczepy campingowe, domki „holenderskie” itp.,
- 16/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz w obiektach budowlanych na rzecz ich unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą. Poprzez modernizację rozumie się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont budynku. Ustalenia szczegółowe działu III mogą wykluczyć którąś z form modernizacji,
- 17/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne,

- 18/ **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz obciążenia ruchem samochodowym.
- 19/ **niezbędnych korektach** – należy przez to rozumieć zmiany wynikające ze szczególności opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania jednak nie więcej jak 3m, z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych.
- 20/ **najbliższym sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący działki budowlane położone najbliżej, zabudowane budynkiem głównym,
- 21/ **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku, z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: balkon, okap, wykusze, schody zewnętrzne, taras z zadaszeniem;
- 22/ **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 23/ **terp** – należy przez to rozumieć sztucznie usypany pagórek o wysokości określonej w dziale III, z wykonaniem płaskiej części na szerokości minimum 2m wokół budynku oraz ze skarpami o nachyleniu 6 do 15%.

## D Z I A Ł I I USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

### ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

#### § 7

1. **Ustala się następujące funkcje terenów określone na rysunku 1A :**
  - 1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2,
  - 2/ tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW
  - 3/ tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej UM1, UM2,
  - 4/ tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów P1,
  - 5/ tereny dróg publicznych KDD1, KDD2, KDD3, KDD4,
  - 6/ tereny dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo – jezdnych KDpj,
  - 7/ strefy zieleni izolacyjnej.
2. **Ustala się następujące funkcje terenów określone na rysunku 1B :**
  - 1/ tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów P2,
  - 2/ tereny ogrodów działkowych ZD/P /alt. terenu usług produkcyjnych/,
  - 3/ tereny zabudowy zagrodowej MR
  - 4/ tereny dróg publicznych KDD5, KDD6,
  - 5/ tereny dróg wewnętrznych KDW,
  - 6/ tereny zieleni naturalnej ZN
  - 7/ strefy zieleni izolacyjnej.

#### § 8

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** w oparciu o ustalenia działu III, z uwzględnieniem ustaleń pozostałych działów niniejszej uchwały oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III z uwzględnieniem ust.4; funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.
3. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych.
4. Burmistrz oraz wszystkie organy administracji zobowiązani są do informowania wszystkich osób prawnych i fizycznych, że podejmują działania w obszarze zagrożonym różnymi formami powodzi w powodzią nadzwyczajną włącznie – co wymaga bezwzględnego przestrzegania ustalonych w planie rzędnych posadzek.
5. Po wprowadzeniu w formalny obieg map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego, wynikające z nich ustalenia stają się obowiązujące.

#### § 9

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynię to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
5. Dopuszcza się podziały geodezyjne w celu powiększanie istniejących działek w ramach tej samej funkcji.

#### § 10

W obrębie planu nakłada się obowiązek zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych wszelkich obiektów o wysokości równej i większej od 50m n.p.t. Zgłoszenie winno nastąpić przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.

## 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 najbliższego sąsiedztwa,
  - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej miasta i gminy

- Nowy Dwór Gdański, ze szczególnym nawiązaniem w zabudowie mieszkaniowej do cech architektury żuławskiej,
- 3/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.

#### § 12

1. **Linie zabudowy nieprzekraczalne w stosunku do dróg określa dział III oraz rysunek planu.**
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 dotyczą również reklam.
4. Przy modernizacji budynków dopuszcza się ich realizację na granicy własności, jeżeli nie zostaną naruszone ustalenia planu, przepisy ogólne, interes prawny stron oraz nie zostaną przekroczone ustalone na rysunku linie zabudowy. Realizacja na granicy własności nie dotyczy granicy z pasem drogowym.

### **ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### § 13

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

#### § 14

1. **Ustala się obowiązek ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;** w procesach inwestycyjnych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej, polegających na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.

#### §15

**Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska.**

## §16

1. **Działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska** określonych w przepisach szczególnych dotyczących ochrony środowiska ani być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki życia mieszkańców poza terenem lub lokalem prowadzonej działalności.
2. **Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego**, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym, z uwzględnieniem zabezpieczenia urządzeń i instalacji przed możliwością zanieczyszczeń środowiska w przypadku wezbrań powodziowych.
3. **Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej** zawarte w Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

## §17

1. **Ustala się ochronę istniejących zadrzewień** znajdujących się w obszarze planu
2. Obowiązek ochrony drzew ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.
3. Wycinka drzew możliwa zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

## § 18

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDS – na funkcje drogi ekspresowej.**
  - 1/ teren dotyczy części pasa drogi krajowej nr 7 /docelowo drogi ekspresowej S7/ znajdującego się w obszarze planu,
  - 2/ linie rozgraniczające pasa drogowego – jak na rysunku planu,
  - 3/ obowiązuje zakaz lokalizacji i realizacji zjazdów na tereny przyległe do pasa drogowego,
  - 4/ ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych na rzecz terenów przyległych, prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie związanej z projektowaną drogą ekspresową oraz sytuowania reklam,
  - 5/ zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z projektem budowy drogi ekspresowej S7.
2. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 – na funkcje publicznych dróg dojazdowych.**
3. **Ustala się następujące funkcje poszczególnych dróg dojazdowych :**
  - 1/ KDD1 – droga dojazdowa dla obsługi terenów usytuowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej 502; szerokość pasa drogowego jak na rysunku, szerokość jezdni minimum 6m. Dopuszcza się możliwość połączenia drogi z istniejącą drogą serwisowej drogi krajowej nr 7 – alt. KDD1,
  - 2/ KDD2 – droga dojazdowa dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, ustala się zakaz użytkowania drogi jako dojazdu do terenów zabudowy produkcyjnej P1 z wyjątkiem sytuacji awaryjnych; szerokość pasa drogowego minimum 15m, szerokość jezdni minimum 6m;

- 3/ KDD3 – droga dojazdowa dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej; szerokość pasa drogowego min.15m, szerokość jezdni minimum 6m
- 4/ KDD4 – droga dojazdowa dla obsługi terenów zabudowy produkcyjnej P1; szerokość pasa drogowego minimum 20m, szerokość jezdni minimum 6m;
- 5/ KDD5 – istniejąca droga dojazdowa dla obsługi istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz projektowanych terenów zabudowy zagrodowej; pas drogowy minimum 12m, szerokość jezdni minimum 5m;
- 6/ KDD6 – droga dojazdowa dla obsługi terenów zabudowy produkcyjnej P2; szerokość pasa drogowego minimum 15m, szerokość jezdni minimum 6m;
4. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDW**– na funkcje dróg wewnętrznych.
  - 1/ pas drogowy – min. 10 m, szerokość jezdni 6m, dopuszczalna 5,5m,
  - 2/ drogi KDW stanowią własność lub współwłasność prywatną; w sytuacjach uzasadnionych drogi te mogą stanowić wyłącznie własność gminy,
  - 3/ dopuszcza się realizację wnęk postojowych,
5. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDpj** – na funkcje ciągów pieszo- jezdnych, ,
  - 1/ KDpj – ciągi pieszo – jezdne, szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi, szerokość minimum 5,5m,
  - 2/ ciągi pieszo – jezdne KDpj stanowią własność lub współwłasność prywatną; w sytuacjach uzasadnionych drogi te mogą stanowić wyłącznie własność gminy.
6. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes prawny stron.
7. Ustala się zakaz realizacji w pasach drogowych dróg jak w ust. 1 i 2 wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.
8. W projektach budowy i modernizacji dróg należy obowiązkowo określać przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji, uwzględniając ustalenia rozdziału 5.
9. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg jak w ust.2 , mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych.
10. Ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż dróg, jeżeli nie zostaną naruszone przepisy ogólne i interes prawny stron.
11. Ustalenia planu stanowią wnioski o poszerzenie jezdni drogi serwisowej drogi krajowej nr 7 do 6,0 m oraz wydzielenia ścieżki dla ruchu pieszego na odcinkach.
12. Określone na rysunku planu linie krawężników jezdni nie są obligatoryjne.
13. Kierunki organizacji dróg wewnętrznych na terenie P1 nie są obligatoryjne.

## **ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY**

### § 19

1. **Ustala się, że wyposażenie w infrastrukturę techniczną należy zaprojektować z uwzględnieniem istniejących sieci.**
2. Istniejące systemy infrastruktury technicznej podlegają procesom modernizacji i rozbudowy.
3. Burmistrz zobowiązany jest do 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 wykonać w oparciu o zapisy niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej podporządkować zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe dróg KDD i KDW są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej. Na rysunku 1B wyznacza się korytarz infrastruktury technicznej dla projektowanych sieci. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.
7. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

#### § 20

1. **Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną wg zasad określonych w § 19.
2. Ustala się jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę sieć magistralną Centralnego Wodociągu Żuławskiego.
3. Ustala się możliwość przebudowy istniejącej sieci magistralnej na warunkach określonych przez gestora sieci.
4. Ustala się konieczność budowy sieci rozdzielczej dla zaopatrzenia w wodę nowoprojektowanych terenów wg zasad określonych w § 19.
5. Budowa sieci rozdzielczej powinna zmierzać do spierścieniowania sieci wodociągowej spierścieniowania oraz łączenia końcówek.
6. Ustala się korytarz techniczny magistrali Centralnego Wodociągu Żuławskiego szerokości 2x3m; wszelkie prace w strefie korytarza w wymagają uzgodnień z gestorem sieci.
7. W przypadku zmiany przebiegu sieci magistralnej korytarz obowiązuje odpowiednio.

#### § 21

1. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 19 oraz w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego o ustanowieniu aglomeracji Krajowego Systemu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

#### § 22

1. **Odprowadzanie wód deszczowych** realizować w oparciu o realizację odcinkowych sieci kanalizacji deszczowej w/g zasad określonych w § 19.
2. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażać w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. Do czasu realizacji pełnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo. Włączenie do istniejącego układu melioracyjnego tylko za zgodą właściwych służb melioracyjnych i gospodarki wodnej.

4. 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.
5. Ustalenia jak w ust. 4 nie dotyczą terenów, w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.
6. Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z terenu planu do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 7 /docelowo drogi ekspresowej S7/.
7. Ustala się ochronę istniejącego systemu melioracyjnego. Wszelka przebudowa wymaga określenia warunków przez właściwe służby wodno – melioracyjne. Przebudowa nie może naruszać sprawności funkcjonowania systemu odwadniania gruntów. Szczególnej ochronie podlegają kanały melioracyjne podstawowe. Przebudowa kanałów podstawowych możliwa wyłącznie w ramach zmiany systemu odwadniania.
8. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych – rowów i kanałów – w odległości mniejszej niż 1,5 od linii brzegu; należy zakazać lub ograniczyć możliwość przechodzenie przez ten obszar.

#### § 23

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19.
2. Należy dążyć do etapowej likwidacji napowietrznego system linii elektroenergetycznych,
3. Stacje transformatorowe, jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 4.
4. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 3, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.
6. Ustala się możliwość realizacji urządzeń małej mocy do 100kW, do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł, lokalizowanych na dachach budynków na terenach P1, P2. Urządzenia nie mogą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu na drodze ekspresowej S7 ze szczególnym uwzględnieniem zjawiska refleksów świetlnych, migotania i rozrzutu oblodzeni. Zasięg śmigieł nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy.

#### § 24

1. **W obszarze planu nie przewiduje się wykonania zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.**
2. **Ustala się możliwość korzystania z miejskiego systemu jak i również z rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ust. 3 i 4.**
3. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.
4. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny.

#### § 25

1. **Zaopatrzenie w gaz** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralna i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19.

2. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej zpierscieniania.

#### § 26

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej. Lokalizacja sieci kablowych wg zasad określonych w§19.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. W obrębie planu ustala się możliwość realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w obrębie terenów zabudowy produkcyjnej składów i magazynów P1, P2.
4. Wszystkie realizacje muszą być zgodne z przepisami prawa w szczególności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony zabytków.

#### § 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

#### § 28

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MN1 i MN2 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - 2/ dopuszcza się w budynkach mieszkalnych usługi nieuciążliwe, w zakresie dopuszczalnym w przepisach szczególnych,
  - 3/ dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
  - 4/ tereny MN2 przeznacza się wyłącznie na powiększenie istniejących przyległych działek zabudowy jednorodzinnej, znajdujących się poza granicą opracowania planu.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; w przypadku korekty przebiegu drogi wewnętrznej linie zabudowy skorygować odpowiednio,
  - 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 30%,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 40%,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,2 < I < 0,6$ ,
  - 5/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5m do kalenicy,

- 6/ geometria dachów : dachy wysokie o kącie nachylenia połąci 30°-45°, kalenice prostopadłe do osi dróg KDW;
  - 7/ pokrycie dachów: dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
  - 8/ rzędne posadzek parterów budynków głównych : 1,0 m npm z obowiązkiem wykonania terpu o wysokości 0,4 m npm na terenach o rzędnej  $\leq 0,0$  m npm,
  - 9/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 6,0m do kalenicy, dachy jak dla budynków głównych, rzędną posadzki minimum 0,5m npt,
  - 10/ dopuszcza się podpiwniczenie budynków głównych,
  - 11/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skałeczeniem oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki ,
  - 12/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie MN1.
4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości :**
- 1/ minimalna powierzchnia działek 1000m<sup>2</sup>,
  - 2/ ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
  - 3/ przy podziale działek granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych,
  - 4/ proponowany podział na działki nie jest obligatoryjny.
5. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
  - 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3,
  - 3/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Komunikacja :**
- 1/ tereny dostępne z drogi dojazdowej KDD2 poprzez drogę wewnętrzną KDW oraz ciągi pieszo - jezdne KDpj,
  - 2/ przebieg drogi wewnętrznej KDW oraz ciągów pieszo – jezdnych KDpj nie jest obligatoryjny,
  - 3/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 2 miejsce na 1 budynek mieszkalny/ mieszkanie, /dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/,
  - 4/ w przypadku funkcji usługowych należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe w ilości minimum 2 miejsca na usługę,
  - 5/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 4.
7. **Infrastruktura techniczna :**
- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,
  - 3/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5.
8. **Inne ustalenia :**
- 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,

- 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych,
- 3/ obowiązują ustalenia §22 ust.6.

## § 29

### 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM UM1 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ.

#### 2. Ustalenia podstawowe :

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługowa lub wyłącznie zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 2/ dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1/ nieprzekraczalne linia zabudowy jak na rysunku planu; w przypadku korekty przebiegu dróg wewnętrznych linie zabudowy skorygować odpowiednio,
- 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 30%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej  $0,2 < I < 0,9$ ,
- 5/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,0 m do kalenicy, w tym 4,2m do okapu,
- 6/ geometria dachu : dachy wysokie o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usługowej,
- 7/ pokrycie dachów wysokich : dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków głównych : mieszkalnych - 1,0 m npm z obowiązkiem wykonania terpu o wysokości 0,4 m npm na terenach o rzędnej  $\leq 0,0$  m npm, usługowych - 0,5m npm,
- 9/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 6,0m do kalenicy, dachy jak dla budynków głównych, rzędna posadzki parteru 0,5m npt.
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki ,
- 11/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie UM1, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycji oraz kolorystyki,
- 12/ ustala się zakaz umieszczania reklam i ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam nie związanych z usługami znajdującymi się na terenie UM1.

#### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości :

- 1/ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek  $1200\text{m}^2$ ,
- 2/ ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,

- 3/ przy podziale działek granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych
- 4/ proponowany podział na działki nie jest obligatoryjny.
- 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
  - 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3,
  - 3/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. Komunikacja :**
  - 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD1, KDD2, KDD4 oraz dróg wewnętrznych KDW,
  - 2/ przebieg drogi wewnętrznej KDW nie jest obligatoryjny,
  - 3/ ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej 502,
  - 4/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny/mieszkanie/dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/,
  - 5/ dla funkcji usługowych miejsca postojowe w ilości : 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników, 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
  - 6/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 4.
- 7. Infrastruktura techniczna :**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,
  - 3/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5.
- 8. Inne ustalenia:**
  - 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
  - 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych; obowiązują ustalenia §22 ust.6
  - 3/ należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m<sup>2</sup> usług.

### §30

- 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM UM2 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ.**
- 2. Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub wyłącznie zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - 2/ dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
  - 3/ adaptuje się istniejąca zabudowę z prawem modernizacji wg ustaleń ust.3.

3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 30%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej  $0,1 < I < 0,9$ ,
- 5/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy,
- 6/ geometria dachu : dachy wysokie o kącie nachylenia pości 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usługowej,
- 7/ pokrycie dachów wysokich : dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków głównych : mieszkalnych - 1,0 m npm z obowiązkiem wykonania terpu o wysokości 0,4 m npm na terenach o rzędnej  $\leq 0,0$  m npm, usługowych - 0,5m npm,
- 9/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 6,0m do kalenicy, dachy jak dla budynków głównych, rzędna posadzki parteru 0,5m npt,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki,
- 11/ wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenów; zielen włącza się w powierzchnie działek, stanowi ona izolację terenów od drogi wojewódzkiej 502,
- 12/ zielen należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku; zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów,
- 13/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie UM2, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycji oraz kolorystyki z uwzględnieniem ust.8 pkt 4,
- 14/ ustala się zakaz umieszczania reklam i ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam nie związanych z usługami znajdującymi się na terenie UM2.

4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości :**

- 1/ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1200m<sup>2</sup>,
- 2/ istniejące podziały geodezyjne zgodne z planem,
- 3/ ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 4/ przy podziale działek granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych.

5. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochrona na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3.

6. **Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD3 oraz ciągu pieszo – jezdni KDPj,
- 2/ ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej 502,
- 3/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny/mieszkanie/dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/,
- 4/ dla funkcji usługowych miejsca postojowe w ilości : 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników, 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,

- 5/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 4.
7. **Infrastruktura techniczna :**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,
  - 3/ przez teren przebiega magistralna sieć wodociągowa dn 400, dla której wyznacza się korytarz techniczny o szerokości 3m od osi magistrali po obu stronach, co należy uwzględnić przy projektowaniu zabudowy; dopuszcza się możliwość przebudowy sieci na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - 4/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5.
8. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
- 1/ obowiązują przepisy dotyczące lokalizacji budynków w strefach zagrożeń hałasem i drganiami ze względu na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej 502,
  - 2/ w przypadku realizacji budynków użyteczności publicznej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie narażonej na występowanie hałasu i drgań przekraczających poziom określony w Polskich Normach należy stosować skuteczne zabezpieczenia amortyzujących drgania oraz izolujących przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie,
  - 3/ do wykonania zabezpieczeń jak w pkt 2 zobowiązuje się inwestora oraz jego następców prawnych,
  - 4/ wprowadza się zakaz lokalizowania wzdłuż drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło zgodnie z Ustawą Prawo o ruchu drogowym
  - 5/ obowiązują przepisy Ustawy o droga publicznych dotyczące dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy.
9. **Inne ustalenia:**
- 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
  - 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych; obowiązują ustalenia §22 ust.6,
  - 3/ należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m<sup>2</sup> usług.

### § 31

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MW – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
  - 2/ dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach budynków,

3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksymalnie 30%,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,4 < I < 1,2$ ,
  - 5/ wysokość zabudowy : 3 do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 15m do kalenicy,
  - 6/ geometria dachu : dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35°-45°, lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-40°;
  - 7/ pokrycie dachów wysokich : dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
  - 8/ rzędne posadzek parterów: 1,0 m npm,
  - 9/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki,
  - 10/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie MW, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycji oraz kolorystyki,
  - 11/ ustala się zakaz umieszczania reklam i ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam nie związanych z usługami znajdującymi się na terenie MW.
4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości :**
  - 1/ minimalna powierzchnia terenu dla budynku wielorodzinnego – 3000m<sup>2</sup>,
  - 2/ ustala się możliwość wydzielania działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
  - 3/ przy podziale działek granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych.
5. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego:**
  - 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
  - 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3,
  - 3/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Komunikacja:**
  - 1/ tereny dostępne z dróg dojazdowych KDD2 i KDD3,
  - 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości : minimum 1,5 miejsce na 1 mieszkanie, w przypadku funkcji usługowych dodatkowo 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług,
  - 3/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
  - 4/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 4.
7. **Infrastruktura techniczna:**
  - 1/ przyłącza w zakresie wody, gazu, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki w specjalnie do tego przystosowanych obiektach kubaturowych,
  - 3/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5.
8. **Inne ustalenia:**

- 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych; obowiązują ustalenia §22 ust.6.

## § 32

### 1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM P1– JAKO TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW.**

#### 2. **Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa różnych form produkcji, składów, magazynów, bazy budowlane i transportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem modernizacji wg zasad określonych w ust.3,
- 3/ ustala się obowiązek likwidacji istniejącego składowiska samochodów ciężarowych, niespełniającego warunków ochrony środowiska i krajobrazu, zrealizowanego z naruszeniem prawa,
- 4/ ustala się zakaz składowania wszelkiego rodzaju złomu oraz zużytych pojazdów poza obiektami kubaturowymi,
- 5/ dopuszcza się obiekty biurowe i punkty sprzedaży detalicznej związane z prowadzoną działalnością,
- 6/ dopuszcza się realizację stacji paliw
- 7/ obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.

#### 3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych w tym reklam, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych w odległości mniejszej niż - 40m od docelowej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S7,
- 2/ powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,3 < I < 1,2$ ,
- 5/ wysokość zabudowy : maksymalnie 15 m, kominy, maszty antenowe i urządzenia techniczne - maksymalnie 25m npt,
- 6/ geometria dachu : dachy wg rozwiązań indywidualnych,
- 7/ rzędna posadzki parteru : 0,5 m npm,
- 8/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skałeczeniem oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki ,
- 9/ wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej; zieleń włącza się w powierzchnie działek, stanowią one izolację dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

- 10/ zielen należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku; zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów,
- 11/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie P1, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycji oraz kolorystyki,
- 12/ dopuszcza się reklamy jako elementy wolnostojące; pylony reklamowe wysokość maksymalnie 30m, z uwzględnieniem ustaleń ust.8 pkt 4,
- 13/ ustala się zakaz umieszczania reklam i ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam nie związanych z usługami znajdującymi się na terenie planu.

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości :**

- 1/ wielkość działki minimum 3000m<sup>2</sup>
- 2/ ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 3/ przy podziale działek granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych.

**5. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3.

**6. Komunikacja**

- 1/ ustala się zakaz lokalizacji i realizacji zjazdów z drogi krajowej nr 7 /docelowo drogi ekspresowej S7/,
- 2/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD4 lub drogi serwisowej drogi krajowej nr 7 z obowiązkiem poszerzenia jezdni do 6m i wydzieleniem ścieżki dla ruchu pieszego;
- 3/ ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w ilości minimum 5 miejsc dla interesantów oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby,
- 4/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
- 5/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 4.

**7. Infrastruktura techniczna.**

- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,
- 3/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5.

**8. Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**

- 1/ obowiązują przepisy dotyczące lokalizacji budynków w strefach zagrożeń hałasem i drganiami ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo drogi ekspresowej S7/,
- 2/ w przypadku realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie narażonej na występowanie hałasu i drgań przekraczających poziom określony w Polskich Normach należy stosować skuteczne zabezpieczenia amortyzujących drgania oraz izolujących przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie,

- 3/ do wykonania zabezpieczeń jak w pkt 2 zobowiązuje się inwestora oraz jego następców prawnych,
- 4/ wprowadza się zakaz lokalizowania wzdłuż drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo drogi ekspresowej S7/, reklam emitujących zmienne światło zgodnie z Ustawą Prawo o ruchu drogowym,
- 5/ obowiązują przepisy Ustawy o drogach publicznych dotyczące dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy.

**9. Inne ustalenia :**

- 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych; obowiązują ustalenia §22 ust.6.
- 3/ należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m<sup>2</sup> usług.

§ 33

**1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM P2– JAKO TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa różnych form produkcji, składów, magazynów, bazy budowlane i transportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- 2/ dopuszcza się obiekty biurowe i punkty sprzedaży detalicznej związane z prowadzoną działalnością,
- 3/ dopuszcza się realizację stacji paliw,
- 4/ ustala się zakaz składowania wszelkiego rodzaju złomu oraz zużytych pojazdów i maszyn poza obiektami kubaturowymi,
- 5/ obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.

**3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych w tym reklam, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, w odległości mniejszej niż - 40m od docelowej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S7,
- 2/ powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,3 < I < 1,2$ ,
- 5/ wysokość zabudowy : maksymalnie 15 m, kominy, maszty antenowe i urządzenia techniczne - maksymalnie 25m npt,
- 6/ geometria dachu : wg rozwiązań indywidualnych
- 7/ rzędna posadzki parteru : 0,5 m npm,
- 8/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych , grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki,

- 9/ wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej; zieleń włącza się w powierzchnie działek, stanowią one izolację dla terenów ogrodów działkowych oraz terenów zabudowy zagrodowej,
  - 10/ zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku; zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów,
  - 11/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie UP2, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycji oraz kolorystyki z uwzględnieniem ustaleń §8 ust.4,
  - 12/ dopuszcza się reklamy jako elementy wolnostojące; pylony reklamowe wysokość maksymalnie 30m z uwzględnieniem ustaleń §8 ust.4,
  - 13/ ustala się zakaz umieszczania reklam i ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam nie związanych z usługami znajdującymi się na terenie planu.
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości.**
- 1/ wielkość działki minimum 3000m<sup>2</sup>
  - 2/ ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
  - 3/ przy podziale działek granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych.
- 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego**
- 1/ tereny nie są objęte ochrona na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
  - 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3.
- 6. Komunikacja**
- 1/ ustala się zakaz lokalizacji i realizacji zjazdów z drogi krajowej nr 7 /docelowo drogi ekspresowej S7/,
  - 2/ tereny dostępne z drogi serwisowej drogi krajowej nr 7 z obowiązkiem poszerzenia jezdni do 6m i wydzieleniem ścieżki dla ruchu pieszego, z drogi dojazdowej KDD6 oraz dróg wewnętrznych KDW,
  - 3/ miejsca postojowe : ustala się obowiązek realizacji: minimum 3 miejsc postojowych dla interesantów oraz 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby w stosunku do realizowanej inwestycji,
  - 4/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
  - 5/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 4.
- 7. Infrastruktura techniczna.**
- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,
  - 3/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5.
- 8. Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
- 1/ obowiązują przepisy dotyczące lokalizacji budynków w strefach zagrożeń hałasem i drganiem ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo S/,
  - 2/ w przypadku realizacji budynków użyteczności publicznej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie narażonej na występowanie hałasu i

drgań przekraczających poziom określony w Polskich Normach należy stosować skuteczne zabezpieczenia amortyzujących drgania oraz izolujących przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie,

- 3/ do wykonania zabezpieczeń jak w pkt 2 zobowiązuje się inwestora oraz jego następców prawnych,
- 4/ wprowadza się zakaz lokalizowania wzdłuż drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo drogi ekspresowej S7/, reklam emitujących zmienne światło zgodnie z Ustawą Prawo o ruchu drogowym,
- 5/ obowiązują przepisy Ustawy o droga publicznych dotyczące dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy,

#### **9. Inne ustalenia :**

- 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych,
- 3/ należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m<sup>2</sup> usług.

#### § 34

### **1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MR – JAKO TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa zagrodowa, w skład której wchodzi budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie służące obsłudze rolnictwa wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji, na warunkach określonych w ust. 3,
- 3/ dopuszcza się wprowadzanie funkcji usługowych w ramach zagospodarowania agroturystycznego oraz innych usług nieuciążliwych,
- 4/ dopuszcza się budowę budynków pomocniczych.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2/ powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 40%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,1 < I < 0,2$ ,
- 5/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe maksymalnie 9,5m do kalenicy,
- 6/ geometria dachu : dwuspadowe o kącie nachylenia pości 35°-45°,
- 7/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych , grożących skałeczeniem oraz z prefabrykatów betonowych /nie dotyczy elementów konstrukcyjnych takich jak słupków i podmurówki/,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków głównych : 1,3m npm, z obowiązkiem wykonania terpu o wysokości 0,6 m npm na terenach o rzędnej  $\leq 0,0$  m npm,

- 9/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 6,0m do kalenicy, dachy jak dla budynków podstawowych, rzędna posadzki parteru budynków inwentarskich 0,5m npm, pozostałych 0,5m npt,
  - 10/ ustala się zakaz realizacji reklam, z wyjątkiem reklam usług znajdujących się na terenie MR,
4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości**
- 1/ minimalna wielkość powierzchni działek 3000 m<sup>2</sup>,
  - 2/ ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich.
5. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego**
- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
  - 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3,
  - 3/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Komunikacja**
- 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD5,
  - 2/ miejsca postojowe : minimum 2 miejsce na 1 budynek mieszkalny / mieszkanie, /dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/,
  - 3/ w przypadku funkcji usługowych należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe w ilości minimum 2 miejsce na usługę,
  - 4/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 4,
7. **Infrastruktura techniczna**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,
  - 3/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5.
8. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
- 1/ obowiązują przepisy dotyczące lokalizacji budynków w strefach zagrożeń hałasem i drganiami ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo S/,
  - 2/ w przypadku realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie narażonej na występowanie hałasu i drgań przekraczających poziom określony w Polskich Normach należy stosować skuteczne zabezpieczenia amortyzujących drgania oraz izolujących przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie,
  - 3/ do wykonania zabezpieczeń jak w pkt 2 zobowiązuje się inwestora oraz jego następców prawnych,
  - 4/ wprowadza się zakaz lokalizowania wzdłuż drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo drogi ekspresowej S7/, reklam emitujących zmienne światło zgodnie z Ustawą Prawo o ruchu drogowym,
  - 5/ obowiązują przepisy Ustawy o drogach publicznych dotyczące dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy.
9. **Inne ustalenia :**
- 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
  - 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy

systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych

## § 35

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZD/P na teren ogrodów działkowych.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest funkcja rekreacyjna połączona z uprawą ogrodniczą i sadownictwem,
  - 2/ ustala się możliwość realizacji zabudowy w formie altan i obiektów gospodarczych dla celów rekreacyjnych, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych i usługowej,
  - 3/ dopuszcza się możliwość realizacji parterowego budynku administracyjno - socjalnego,
  - 4/ dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacyjnych placów zabaw.
3. **Zasady realizacji zabudowy:**
  - 1/ wielkość działek według aktualnych przepisów szczególnych,
  - 2/ budynki o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>,
  - 3/ wysokość zabudowy do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich,
  - 4/ w ramach jednej działki dopuszcza się realizację jednego budynku,
  - 5/ ustala się zakaz ustawiania reklam.
4. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego**
  - 1/ rodzinne ogrody działkowe jako tereny zielone podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także w przepisach dotyczących ochrony przyrody i ochrony środowiska,
  - 2/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3.
5. **Komunikacja**
  - 1/ tereny dostępne z drogi serwisowej drogi krajowej nr 7; dopuszcza się dostęp z drogi KDD6,
  - 2/ ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych bez określania minimalnych ilości,
  - 3/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych.
6. **Infrastruktura techniczna**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie ogólnodostępnym dla użytkowników ogrodów działkowych,
  - 3/ obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 5
7. **Inne ustalenia :**
  - 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
  - 2/ dopuszcza się etapowe przekształcenie ogrodów działkowych na funkcje terenów produkcyjnych składów i magazynów,
  - 3/ w przypadku przekształcenia jak w pkt 2, ogrody te stają się terenami P2 dla których obowiązują ustalenia § 33,
  - 4/ przekształcenie dopuszczalne jest jedynie za zgodą właścicieli lub użytkowników

z uwzględnieniem stosownych odszkodowań.

**8. Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**

- 1/ obowiązują przepisy dotyczące lokalizacji budynków w strefach zagrożeń hałasem i drganiami ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo S/,
- 2/ w przypadku realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie narażonej na występowanie hałasu i drgań przekraczających poziom określony w Polskich Normach należy stosować skuteczne zabezpieczenia amortyzujących drgania oraz izolujących przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie,
- 3/ do wykonania zabezpieczeń jak w pkt 2 zobowiązuje się inwestora oraz jego następców prawnych,
- 4/ wprowadza się zakaz lokalizowania wzdłuż drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo drogi ekspresowej S7/, reklam emitujących zmienne światło zgodnie z Ustawą Prawo o ruchu drogowym,
- 5/ obowiązują przepisy Ustawy o droga publicznych dotyczące dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy.

§36

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZN na tereny zieleni naturalnej.**
2. Tereny znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Na obszarach jak w ust.2 obowiązuje zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.
4. Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni naturalnej.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy.

**DZIAŁ IV  
PRZEPISY KOŃCOWE**

§37

W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański, określonym niniejszą uchwałą oraz rysunkiem jak w §2 ust.1 – tracą ważność ustalenia uchwały Nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 9 poz. 63 z dnia 25 czerwca 1998r.

§ 38

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów – 30%,

§39

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowego Dworu Gdańskiego.

## §40

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała o której mowa w ust.1 podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**Uwaga: załączniki Nr 2 i 3 opracowane zostaną po zakończeniu procedur formalnych.**

**Opracowanie: „Atelier Hoffmann” s.c. 82-300 Elbląg ul. Janowska 21/41, Tel.55-232-41-70**