

**UCHWAŁA NR XX /144/ 2008  
RADY GMINY STARE POLE**

z dnia 27 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr142, 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 2003r. Nr 80 , poz.717, Nr162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.144 oraz z 2006 r. Nr 17, poz.128 oraz z 2008 r. Nr 180, poz.1111) oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 , poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz. 1635 , oraz z 2007 r. Nr 127, poz.880) uchwała się , co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

**1.**Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole" uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole zwaną dalej planem, obejmującą dwa obszary:

**01.** – o powierzchni 18,19 ha , ograniczony:

- 1) od południa – ul. Marynarki Wojennej,
- 2) od zachodu – ul. Grunwaldzką,
- 3) od północy – polną drogą, częściowo utwardzona o nr ewidencyjnym 111/4, 112/2, 113/2, 116/3,
- 4) od wschodu – wyznaczają granice działek 356/1, 356/2 ,

**02.** – o powierzchni 17,94 ha, ograniczony:

- 1) od południa – granicą działek 844-849,
- 2) od zachodu – ul. Prusa,
- 3) od północy – terenami kolejowymi,
- 4) od wschodu – granicą działek 849, środkiem działki 27/4, droga polną nr 714 (i jej przedłużeniem) do torów kolejowych,

## § 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
  - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
  - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
  - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych na Terenie 01;
  - 4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych na Terenie 02;
  - 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

## § 3.

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

1. **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych po obrysie, z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki;
2. **tereny mieszkaniowe** – zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
3. **tereny usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
  - c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako działalność usługowa, a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, nie powodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
4. **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, jeśli działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym;
5. **nieprzekraczalne linie zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,

6. **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
7. **reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
  - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
  - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;
8. **obiekt budowlany** jest to:
  - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
  - c) obiekt małej architektury,
  - d) tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
9. **obiekt o dużym zatrudnieniu** – obiekt o zatrudnieniu powyżej 10 osób;
10. **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
11. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;
12. **wskaźnik powierzchni zabudowy**: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
13. **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);
14. **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

#### § 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na dwa odrębne, niezależne tereny:
  - 1) Teren „01” obejmujący tereny położone na północ od ulicy Marynarki Wojennej;

- 2) Teren „02” obejmujący tereny położone na południe od linii kolejowej Malbork – Braniewo;
2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
3. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem:
  - 1) numer terenu elementarnego zawiera: numer terenu, kolejny numer terenu elementarnego w jednostce, przeznaczenie terenu,
  - 2) numer terenu elementarnego należącego do systemu komunikacyjnego zawiera: numer terenu, kolejny numer drogi, oznaczenie literowe określające układ drogowy i klasę techniczną drogi.
4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego – wydzielenia wewnętrzne, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym, na który składa się:
  - 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
  - 2) oraz numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.
6. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

## § 5.

1. Plan zawiera dwuszczelowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe
2. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) zasady scalania i podział nieruchomości;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 10) zasady obsługi komunikacyjnej;
  - 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej;
  - 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
  - 13) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”), zwaną dalej stawką procentową.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:
- 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
  - 3) powiązanie z układem zewnętrznym;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 6) Sposoby i terminy zagospodarowania terenu;
  - 7) Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej;
  - 8) Stawkę procentową.

## § 6.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:
  - 1) granicę obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
  - 3) linie rozgraniczające tereny wydziałów wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) zalecane podziały parcelacyjne
  - 5) oznaczenie terenu elementarnego,
  - 6) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
  - 7) oznaczenie przeznaczenia terenów:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej,
    - d) U – tereny zabudowy usługowej,
    - e) KK/TZ/ tereny kolejowe/ teren zamknięty/
    - f) ZD – tereny ogródków działkowych,
    - g) KD.L – droga klasy L – lokalna, tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy),
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) strefa B ochrony konserwatorskiej,
    - b) obiekty o wartościach kulturowych;
  - 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii

rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

### **§ 7.** **Przeznaczenie terenów**

1. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
2. Wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych i wież telefonii komórkowej na terenach 01 i 02, w miejscach, gdzie dopuszcza się funkcję mieszkaniową, tj. oznaczonych w planie jako MN, MM, MU.
3. W budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

### **§ 8.** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki ustala się:
  - 1) na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej obowiązuje:
    - a) dostosowanie form zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych, kąta nachylenia połąci dachowych i położenia głównej kalenicy dachu w stosunku do ulicy,
    - b) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 2) na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i czerni;

### **§ 9.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione.
2. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
  - 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
  - 2) wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.
  - 3) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu

- zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny,
- 4) odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, w szczególności wprowadzenie wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych zieleni wysokiej,
  - 5) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmujących powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego dla miejsc postojowych;
3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:
- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:
    - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
    - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
    - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
    - d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
  - 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
  - 3) wyklucza się zrzut wód opadowych z terenów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych. Place utwardzone związane z obsługą transportu wymagają wyposażenia w urządzenia służące oczyszczaniu wód opadowych. Dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja separatorów zanieczyszczeń na działce inwestora.

## **§ 10.**

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
2. Część terenu położona w obrębie strefy konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu, w której ochrona polega na utrzymaniu istniejącego zagospodarowania zabudowy, kubatury, charakteru i kształtu obiektu formy ganków, dachów, gzymsów, podziału terenu na działki, układu rowów melioracyjnych, kształtu, rodzaju i miejsca zadrzewień;
3. Obowiązuje dostosowanie nowych obiektów i zagospodarowanie terenu do zachowanych form historycznych charakterystycznych na tym terenie oraz wymóg uzgodnienia wszelkich projektów inwestycyjnych w obrębie strefy „B” z

Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Na terenie objętym planem występują obiekty zabytkowe, będące w ewidencji zabytków WKZ i podlegające ochronie konserwatorskiej. Dla obiektów będących w ewidencji zabytków WKZ obowiązują następujące zasady:
  - 1) zachować pierwotną formę bryły
  - 2) zachować pierwotny materiał ścian zewnętrznych: w budynkach o elewacjach z czerwonej cegły, nie tynkowanych; w budynkach o elewacjach z szalunkiem z desek zachować szalunek, w budynkach o konstrukcji szachulcowej nie tynkować drewnianych elementów konstrukcji ścian zewnętrznych;
  - 3) zmiany w elewacjach dotyczące otworów okiennych i drzwiowych ich wielkość i usytuowanie uzgodnić z WKZ.
  - 4) w budynkach gdzie występuje zachować detal architektoniczny elewacji;
  - 5) do budowy do obiektów mieszkalnych - przed przystąpieniem do opracowania projektu wystąpić do Konserwatora Zabytków w Gdańsku o wytyczne konserwatorskie;
  - 6) dopuszcza się rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym, pod warunkiem usytuowania nowej zabudowy w miejscu wyburzonego obiektu z zastosowaniem materiałów nawiązujących do poprzedniego budynku.
5. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## **§ 11.**

### **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych**

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:
  - a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego;
  - b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.
2. Dla ogrodzeń ustala się:
  - 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie;
  - 2) na terenach z zabudową mieszkaniową:
    - a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
    - b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
    - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych;
  - 3) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.
3. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

## **§ 12.**

### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.



### **§ 13.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.
2. Ustalone w rozdziale 4 – minimalne wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą podziałów na strefy funkcjonalne ustalane w planie, wydzielen dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, jak np. dojazdy, ciągi piesze, trasy rowerowe.

### **§ 14.**

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

1. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych ustala się:
  - 1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów;
  - 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
2. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
  - 1) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;
  - 2) niezgodne z planem istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.
3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
4. Na terenie objętym planem znajdują się linie energetyczne średniego napięcia. W sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:
  - 1) dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, szerokość strefy wnosi po 7 m na każdą stronę od osi słupów, w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej.
5. Obok obszaru objętego planem przebiega linia kolejowa relacji Malbork – Braniewo;
  - 1) tereny kolejowe w granicach objętych planem stanowią teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ.
  - 2) w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

## **§ 15.**

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

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. 2. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą drogi i ulice gminne:
  - 1) na terenie 01: 01.07.KD.L – ulica klasy L (lokalna)
  - 2) na terenie 02:
    - a) 02.03.KD.L – ulica klasy L (lokalna)
    - b) 02.04.KD.L – ulica klasy L (lokalna)
4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice wewnętrzne dojazdowe postulowane oznaczone na rysunku planu.
5. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
  - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
    - c) dla funkcji usługowych: 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe dla trzech użytkowników (zatrudnionych),
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
  - 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
  - 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.
6. Ogólnych zasad dla komunikacji rowerowej nie ustala się.

## **§ 16.**

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

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - 2) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne, które mogą być potrzebne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza terenami określonymi przez linie rozgraniczające ulic.
2. Zakłada się zaopatrzenie w wodę z Centralnego Wodociągu żuławskiego poprzez rozbudowę istniejącej komunalnej sieci wodociągowej.

3. Zakłada się odprowadzenie ścieków sanitarnych za pośrednictwem sieci komunalnej do oczyszczalni ścieków w Starym Polu poprzez rozbudowę istniejącego systemu.
4. Odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, które przed odprowadzeniem do zbiornika muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań.
5. Zakłada się zabezpieczenie pełnej dostępności do gazu przewodowego z sieci rozdzielczej.
6. Zakłada się pełne zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci będącej w gestii zakładu energetycznego poprzez rozbudowę istniejącego systemu.
7. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.
8. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska;
9. Przed zagospodarowaniem terenów objętych planem należy:
  - 1) wykonać aktualną ocenę nośności podłoża jako podstawę do posadowienia i rozwiązań konstrukcyjnych budowli;
  - 2) ustalić strefy ograniczonego użytkowania będącego pochodną drogi krajowej nr 22 relacji Malbork – Elbląg oraz zasady jej użytkowania i zagospodarowania.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych na TERENIE 01**

##### **§ 17.**

#### **Ustalenia dla terenu 01.U o pow. 0,23 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu**

- 1) teren zabudowy usługowej
- 2) dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową.

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

- 1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8 ;
- 2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

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

- 1) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego drzewostanu

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

- 1) część terenu położona w obrębie strefy konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu.

##### **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej: nie ustala się.**

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej ul. Grunwaldzkiej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub

- terenu: 50%
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
  - 4) intensywność zabudowy: maksymalna 1,25
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalna 10,0m.
  - 6) kształt dachu: dach stromy o kącie nachylenia 30-45 stopni, wyklucza się dachy mansardowe;
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Grunwaldzkiej (poza granicami planu)
  - 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych jak w § 15
- 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

## **§ 18.**

### **Ustalenia dla terenu 01.02.MN o pow. 3,46 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 1) na całym terenie dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodziną wolnostojącą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu;
  - 3) wyklucza się lokalizację obiektów związanych z obsługą transportu samochodowego w szczególności stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8 ;
  - 2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego drzewostanu
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) część terenu położona w obrębie strefy konserwatorskiej „B” zaznaczonej na rysunku planu.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej:** nie ustala się.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości minimum 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Grunwaldzkiej i 01.06.KD.L
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksimum 35%
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: maksymalna 0,3
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m.
  - 6) kształt dachu: dach stromy o kącie nachylenia 30-45 stopni, wyklucza się dachy mansardowe;

- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>
  - 2) szerokość nowo wydzielonych działek: minimum 20,0m
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60-120 stopni
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) dostępność drogowa: od ulicy Grunwaldzkiej (poza granicami planu) i od ul. 01.07.KD.L;
  - 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych jak w § 15:
- 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

## **§ 19.**

### **Ustalenia dla terenu 01.03.ZD o pow. 3,56 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:**
  - 1) ogrody działkowe;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego drzewostanu;
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) część terenu położona w obrębie strefy konserwatorskiej „B” zaznaczonej na rysunku planu.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej:** nie ustala się.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie dotyczy.
- 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

## **§ 20.**

### **Ustalenia dla terenu 01.04.MU o pow. 0,45 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu**
  - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dla funkcji usługowych ustala się:
    - a) wyklucza się lokalizację funkcji publicznych,
    - b) dopuszcza się funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
  - 3) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu.

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

- 1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8 ;
- 2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

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

- 1) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego drzewostanu;
- 2) w przypadku zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej do obowiązków Inwestora i jego następców prawnych należy poniesienie kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed ww. uciążliwościami.

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

- 1) część terenu położona w obrębie strefy konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu.

## **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej:** nie ustala się.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu na przedłużeniu fasady południowej budynku nr 19 przy ulicy Marynarki Wojennej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksimum 35%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 4) intensywność zabudowy: maksymalna 0,3;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m;
- 6) kształt dachu: dach stromy o kącie nachylenia 30-45 stopni, wyklucza się dachy mansardowe.

## **7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

## **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** do zachowania istniejące podziały. Dopuszcza się scalanie istniejących działek.

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

## **10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marynarki Wojennej (na prawe skrzyżowanie);
- 2) wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych jak w § 15.

## **11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

## **12. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

## **§ 21.**

### **Ustalenia dla terenu 01.05.U o pow. 6,18 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową.
- 2) Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>

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

- 1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8 ;
- 2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji

nośników reklamowych;

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

1) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego drzewostanu;

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

1) część terenu położona w obrębie strefy konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej:** nie ustala się.

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

1) dla nowej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczającej ul. 01.07.KD.L,

b) 20m od linii rozgraniczającej ul. Marynarki Wojennej

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

4) intensywność zabudowy: 0,7

5) wysokość zabudowy: maksymalna 12,0m.

6) kształt dachu: dach stromy o kącie nachylenia 30-45 stopni, wyklucza się dachy mansardowe;

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) dostępność drogowa: od ulicy Marynarki Wojennej (na prawe skrzyżowanie) i od ulicy 01.07.KD.L;

2) wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych jak w § 15

**11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

**12. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

## § 22.

### Ustalenia dla terenu 01.06.MM o pow. 3,71 ha

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

1) funkcja dopuszczalna: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację usług jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu;

3) wyklucza się lokalizację obiektów związanych z obsługą transportu samochodowego w szczególności stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych.

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

1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8 ;

2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

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

1) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego drzewostanu;

- 2) w przypadku zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej do obowiązków Inwestora i jego następców prawnych należy poniesienie kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed ww. uciążliwościami.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) część terenu położona w obrębie strefy konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej:** nie ustala się.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu 15m od ulicy Marynarki Wojennej i 6,0m od ulicy 01.07.KD.L
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksimum 35%
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 4) intensywność zabudowy: 0,7
- 5) wysokość zabudowy: maksymalna 10,0m.
- 6) kształt dachu: dach stromy o kącie nachylenia 30-45 stopni, wyklucza się dachy mansardowe;
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>
- 2) szerokość nowo wydzielonych działek: dowolna
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60-120 stopni
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marynarki Wojennej (na prawe skrzyżowanie) (poza granicami planu) i od ul. 01.07.KD.L;
- 2) wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych jak w § 15
- 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu Przestrzennym w wysokości 30%.

## **§ 23.**

### **Ustalenia dla terenu 01.07.KD.L. o pow. 0,69 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) ulica klasy L (lokalna) w terenie niezabudowanym;

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0m;
- 2) prędkość projektowa: 40km;
- 3) szerokość pasa ruchu – 3,0m;
- 4) przekrój – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 5) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 6) wyposażenie – chodniki;

**3. Powiązanie z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Grunwaldzką .



- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 7. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:** nie ustala się.
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe w tym również na lokalizacjach tymczasowych,
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się
  - 5) zielen: dopuszcza się
- 8. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych na TERENIE 02**

#### **§ 24.**

#### **Ustalenia dla terenu 02.01.MN o pow. 9,35 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 1) Na całym terenie dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodziną wolnostojącą;
  - 2) Dopuszcza się lokalizację usług jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu;
  - 3) Wyklucza się lokalizację obiektów związanych z obsługą transportu samochodowego w szczególności stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8 ;
  - 2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 02.01/1, 02.01/2 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy) zajmujących min. 75% powierzchni terenu 02.01/1, 02.01/2 na każdej działce, o następujących cechach:
    - a) obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

na obszarze terenu 02.01 nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej:** nie ustala się.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ul. 02.03.KD.L, 02.04.KD.L

- oraz od ul. Mickiewicza (poza granicami planu);
- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulic wewnętrznych postulowanych w planie;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksimum 35%;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) intensywność zabudowy: maksymalna 0,3;
- b) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m.
- 4) kształt dachu: dach stromy o kącie nachylenia 30-45 stopni, wyklucza się dachy mansardowe;
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>
- 2) szerokość nowo wydzielonych działek: minimalna 20,0m<sup>2</sup>
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60-120 stopni
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez ulice oznaczone jako 02.03.KD.L, 02.04.KD.L oraz ulice Mickiewicza (poza granicami planu)
- 2) wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych jak w § 15
- 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

## § 25.

### Ustalenia dla terenu 02.02.MN o pow. 7,06 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) Na całym terenie dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodziną wolnostojącą;
- 2) Dopuszcza się lokalizację usług jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 3) Wyklucza się lokalizację obiektów związanych z obsługą transportu samochodowego w szczególności stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8 ;
- 2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na obszarze terenu 02 nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej:** nie ustala się.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ul. 02.03.KD.L, 02.04.KD.L oraz od ul. Mickiewicza (poza granicami planu);
    - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic wewnętrznych, postulowanych w planie;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksimum 35%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: maksymalna 0,3;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalna 10,0m;
  - 6) Kształt dachu: dach stromy o kącie nachylenia 30-45 stopni, wyklucza się dachy mansardowe;
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>, nie dotyczy fragmentów mających kontynuację na obszarze poza granicą planu w części południowej;
  - 2) szerokość nowo wydzielonych działek: minimalna 20,0m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60-120 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez ulice oznaczone jako 02.04.KD.L oraz ulice Prusa (poza granicami planu);
  - 2) wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych jak w § 15.
- 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

## § 26.

### Ustalenia dla terenu 02.03.KD.L. o pow. 0,45 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:**
  - 1) ulica klasy L (lokalna) w terenie niezabudowanym;
- 2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15m;
  - 2) prędkość projektowa 40km;
  - 3) szerokość pasa ruchu – 3,0m;
  - 4) przekrój – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
  - 5) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
  - 6) wyposażenie – chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3. Powiązanie z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Mickiewicza.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
- 7. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**8. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

### § 27.

#### Ustalenia dla terenu 02.04.KD.L. o pow. 0,48 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) ulica klasy L (lokalna) w terenie niezabudowanym;

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15m;
- 2) prędkość projektowa 40km;
- 3) szerokość pasa ruchu – 3,0m;
- 4) przekrój – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 5) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 6) wyposażenie – chodniki, ścieżka rowerowa;

**3. Powiązanie z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Prusa.

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

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;

**6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

**7. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**8. Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

### § 28.

#### Ustalenia dla terenu 02.05.KK/TZ/ o pow. 0,56 ha

Teren Kolejowy Zamknięty.

## **Rozdział 5**

### **§ 29**

#### **Ochrona gruntów rolnych i leśnych.**

Grunty rolne o łącznej powierzchni 3,79ha uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-201/8 z dnia 2007.06.23 Pozostałe tereny nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy końcowe**

### **§ 30**

Traci moc we fragmentach objętych niniejszym planem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole uchwalony uchwałą Rady Gminy Nr XXVIII/213/2002 z dnia 7 października 2002r.(Dz.Urz. Woj. Pomorskiego z 2003r. Nr 25, poz. 263).

### **§ 31**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.