



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 22 grudnia 2016 r.

Poz. 4600

### UCHWAŁA NR XXV/83/2016 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 16 listopada 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO**

Na podstawie art. 20 i art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2016 r. poz. 446 i 1579), w związku z uchwałą nr XXXV/79/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 25 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo, na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr X/75/99 z dnia 15 lipca 1999 r., zmienionego uchwałami Nr VI/40/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r. oraz Nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i Nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna uchwalonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar położony w południowej części obrębu Łęgowo, przy granicy z miejscowością Różyny, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 91 - ul. Tczewskiej (wraz z jej fragmentem), o powierzchni ok. 1,00 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej - to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej - to jest na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

3. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej;
  - b) KD-GP – teren dróg publicznych - droga krajowa nr 91 klasy GP;
  - c) KDW – teren dróg wewnętrznych;
- 4) wyróżnione zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) zieleń izolacyjno -krajobrazowa;
  - c) zjazd z drogi publicznej 3.KD-GP na drogę wewnętrzną 4.KDW (na prawoskręt).

4. Położenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii z rysunku planu.

#### § 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

- 1) bryła główna budynku: podstawowa, największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, ryzalitu, schodów zewnętrznych, ganku, wykusza, lukarn w konstrukcji dachu, itp.;
- 2) budynki pomocnicze: budynki związane z funkcją podstawową, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, itp.;
- 3) dach dwuspadowy symetryczny: dach o dwóch połaciach połączonych wspólną kalenicą, pochyłonych symetrycznie w stosunku do poziomu (o takim samym kącie nachylenia); dopuszcza się naczółki; dopuszcza się ścianki kolankowe o wysokości do 140 cm od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się naczółki, lukarny i ryzality o innym kącie nachylenia dachu niż dach nad bryłą główną, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej; budynek o złożonym rzucie w planie może posiadać więcej niż dwie połacie przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie muszą być symetrycznie pochyłone wzdłuż wspólnej kalenicy; dopuszcza się różnicę w długości symetrycznych połaci jednak nie więcej jak 2,0 m w rzucie poziomym - powyższe ustalenie dotyczy dachu nad bryłą główną budynku;
- 4) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
- 5) działka: działka budowlana zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) odnawialne źródła energii: w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia (obiekty i budowle) i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, telekomunikacyjne, melioracji wodnych, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów itp - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi oraz łącznie z obiektami towarzyszącymi;

- 8) linia rozgraniczająca: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które opisane są innym symbolem literowo-cyfrowym;
- 9) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy : linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji nowo realizowanego budynku, wiat, altan, obiektów małej architektury; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) – w części o głębokości do 1,50m oraz: chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej – przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów budowlanych wzdłuż wszystkich dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 10) obiekty małej architektury : według przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 11) reklama: informacja promująca osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi itp. w formie urządzeń i tablic reklamowych, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 12) szyld: informacja o działalności prowadzonej na nieruchomości, w formie tablicy, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynna : w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 14) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków oraz wiat - po obrysie elementów nośnych na powierzchnię terenu oraz powierzchnia zajmowana przez obrys zewnętrzny konstrukcji nośnych naziemnych instalacji fotowoltaicznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, oraz powierzchni zajmowanej przez obiekty inne, takie jak: szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej, itp.;
- 15) przepisy odrębne : przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 16) rysunek planu: rysunek w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania zostało określone w niniejszej uchwale;
- 18) ustawa: należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) intensywność zabudowy: zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) wskaźnik zabudowy : wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 14) w stosunku do powierzchni działki objętej projektowaną inwestycją;
- 22) wysokość:
  - a) budynków : w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu;
- 23) zielen izolacyjno-krajobrazowa : część terenu wyróżniona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.; w obrębie zieleni dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki.

## § 5. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczonych kolejnym numerem oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) 1.MU i 2.MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) 3. KD-GP - teren dróg publicznych - droga krajowa nr 91, klasy GP;
- 3) 4.KDW – teren dróg wewnętrznych.

2. Uściślenie przeznaczenia terenów w tym dopuszczone funkcje i zagospodarowanie terenu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawarte są w kartach terenów w § 12.

3. Ustala się przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy Ps IV i Ps VI o łącznej powierzchni 0,5034 ha.

4. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Na obszarze objętym planem ochrony ładu przestrzennego wymagają tereny położone wzdłuż drogi 3. KD-GP - drogi krajowej nr 91. Ochronę zapewnia się poprzez ustalenie zasad zawartych w ust.3 i ust. 4 oraz zawartych w kratach terenów w § 12.

2. Na obszarze objętym planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dla:

- 1) zagospodarowania i zabudowy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w kartach terenów w § 12;
- 2) reklam i szyldów, dla których zasady realizacji zawarto w ust. 3;
- 3) ogrodzeń, dla których zasady realizacji zawarto w ust. 4.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów (w rozumieniu § 4 pkt 11 i pkt 12):

- 1) wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- 2) wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych itp. oraz informacyjnych na ogrodzeniach;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji jednego urządzenia reklamowego lub jednej tablicy reklamowej wolno stojącej lub umieszczonej na budynkach, o maksymalnej powierzchni tablicy 2,00 m<sup>2</sup> i wysokości do 4m;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji jednego szyldu umieszczonego na budynku; powierzchnia szyldu do 1,50 m<sup>2</sup>.

4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) stosować ogrodzenia ażurowe np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe; dopuszcza się cokoły pełne do wysokości 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu przy ogrodzeniu od strony drogi (z uwzględnieniem otworów dla migracji zwierząt); całkowita maksymalna wysokość ogrodzeń 1,60 m od istniejącego poziomu terenu od strony drogi;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z płytowych prefabrykowanych elementów betonowych (nie dotyczy słupków i cokołów jak w pkt 1);
- 3) w ogrodzeniach wprowadzić przejścia ekologiczne umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane w formie: otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w cokole przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy cokolem a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość cokołu nie przekracza 10 cm.

5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń, rekultywacji lub rewitalizacji.

6. Określone w kartach terenów rodzaje dachu, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy, nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych, wynikających z technologii.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**

1. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

## 1) ustala się nakaz:

- a) zabezpieczania gruntu przed infiltracją wód z czasowo gromadzonych odpadów;
- b) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

## 2) ustala się zakaz:

- a) składowania odpadów na wolnym powietrzu w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;
- b) zakopywania odpadów;
- c) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

## 2. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska, przyrody i warunków klimatycznych:

## 1) ustala się kształtowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów, według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 12;

## 2) ustala się kształtowanie terenów zieleni (powierzchni biologicznie czynnych) z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych; obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 12;

## 3) ustala się, że przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków.

## 3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

## 1) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

- a) przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań nisko emisyjnych i ekologicznych,
- b) zakaz spalania odpadów budowlanych, w tym wszelkich odpadów pochodzenia chemicznego;

## 2) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- a) dopuszczalny poziom dźwięku przenikającego do środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MU i 2.MU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- b) budynki mieszkalne oraz budynki użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonego w przepisach ochrony środowiska;
- c) w przypadku lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie oddziaływania drogi krajowej nr 91 uwzględnić obowiązujące przepisy prawa budowlanego i ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami; ochrona przed ww. uciążliwościami należy do zadań własnych gminy lub inwestora oraz jego następców prawnych;

## 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się: ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych do nich oraz do terenów realizacji obiektów infrastruktury technicznej;

## 4) na obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

## 4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

## 1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
  - b) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i/lub przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie nałożony obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
  - c) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
  - d) elektrowni wiatrowych i biogazowni; innych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
  - 3) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
  - 4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
  - 5) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w §12 niniejszej uchwały.

#### 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się:
  - a) dla terenów 1.MU i 2.MU:
    - z dachów budynków wody opadowe odprowadzać na powierzchnię terenu działki budowlanej, lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; ustala się obowiązek retencjonowania wód opadowych w zbiornikach na wody opadowe (retencyjnych lub retencyjno – rozsączających) z co najmniej 50% powierzchni wszystkich dachów budynków i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników i innych celów gospodarczych;
    - z dojazdów, placów postojowych i parkingów wody opadowe odprowadzać na teren działki budowlanej lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny w sposób następujący: bezpośrednio na powierzchnię terenu działki budowlanej z zakazem spływu na nieruchomości sąsiednie lub do zbiorników retencyjnych lub retencyjno – rozsączających; dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników, w których gromadzona jest woda z dachów budynków, po oczyszczeniu wód opadowych z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dla terenu 4.KDW:
    - wody opadowe odprowadzić w obrębie terenu tej drogi lub do cieku przyległego do terenu od strony zachodniej,
    - oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu drogi publicznej 3.KD-GP;
  - c) dla terenu 3.KD-GP:

- wody opadowe odprowadzić w obrębie terenu tej drogi,
- oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się: zasilanie w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz instalacje odnawialnych źródeł energii - z wykluczeniem podanych w § 7 ust.4, pkt 1, lit d;
- 5) w zakresie zasilania w gaz ustala się: zasilanie z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy).
- 6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Pruszcz Gdański.

6. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne o charakterze ogólnodostępnym stanowią:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KD-GP;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 4.KDW.

2. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych uwzględnić ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 i 4 oraz w kartach tych terenów w § 12 ust. 3 i 4.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KD-GP; zasady zagospodarowania terenu 3.KD-GP, jego modernizacji i rozbudowy zawarto w kracie tego terenu w § 12 ust. 3.

2. W obszarze objętym planem ustala się przebieg drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW; droga powiązana jest z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KD-GP; ustalenia szczegółowe dla terenu 4.KDW oraz warunki powiązań z drogą 3.KD-GP zawarto w kracie tego terenu w § 12 ust. 4.

3. Ustala się dojazdy do terenów objętych planem według zasad podanych w kartach tych terenów.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania pojazdów) realizowanych przez inwestora na terenie własnej działki:

- a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- c) dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- d) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie z lit. a, b i c wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - minimum 1 stanowisko na 1 do 7 miejsc postojowych;
  - minimum 15% liczby stanowisk powyżej 8 miejsc postojowych (nie mniej niż 2);
- e) obliczone wg powyższych wskaźników miejsca postojowych zaokrągląć w górę;
- f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nowo budowanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- g) wymagane według powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu działki; miejsca postojowych w garażach nie wlicza się do wymaganego minimum;

h) na terenie miejsc postojowych o co najmniej pięciu miejscach postojowych należy nasadzić co najmniej 1 drzewo na każde pięć miejsc postojowych.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie własnej działki: dla usług należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustala się następujące warunki realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w terenie drogi publicznej 3.KD-GP wyklucza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z tą drogą; wykluczenie nie dotyczy przejść poprzecznych sieci realizowanych prostopadle do osi tej drogi (z dopuszczonym odchyleniem do 15 stopni) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 2) w pozostałych terenach dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej oraz sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem następujących warunków:
  - a) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;
  - b) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu.

2. Systemy zaopatrzenie w wodę:

- 1) przez obszar objęty planem przebiegają sieci wodociągowe; ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i innych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) urządzenia zaopatrzenia w wodę realizować z uwzględnieniem dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. Systemy odprowadzenia ścieków sanitarnych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i innych urządzeń kanalizacji sanitarnej.

4. Systemy odprowadzenia wód opadowych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i innych urządzeń oraz budowli odprowadzenia wód opadowych;

5. Systemy zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się możliwość budowy sieci i innych urządzeń gazowych.

6. Systemy zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej.

7. Systemy zaopatrzenia w energię elektryczną: na obszarze objętym planem występuje kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia; ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych linii, sieci i urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia z uwzględnieniem następujących wymogów:

- a) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania;
- b) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z właścicielem sieci;
- c) w obszarze objętym planem ustala się:
  - w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MU i 2.MU dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wewnątrz bezpośrednio przy granicy działki;
  - realizacja stacji transformatorowych na słupowych bez ograniczeń;
  - budowa sieci, budowli i innych urządzeń elektroenergetycznych w porozumieniu z właścicielem terenu.

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

- 1) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej; budowa masztów i stacji bazowych wymaga dostosowania rozwiązań



architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

- 2) sieci telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przewidzianych pod drogę wewnętrzną lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową – wzdłuż granic działek/terenów.

## **§ 12. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

### **1. Karta terenu o symbolu: 1.MU ( powierzchnia ok.0,2244 ha):**

#### **1) PRZEZNACZENIE TERENU:**

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną - związanymi z użytkowaniem terenów;

b) w terenie dopuszcza się:

- wyłącznie usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze,
- budynki usługowe i budynki usługowe z częścią mieszkalną wolno stojące i bliźniacze,
- budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
- budynki pomocnicze,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,
- obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni);

c) w obrębie terenu zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- podziałów geodezyjnych działek powodujących konieczność budowy nowych zjazdów na teren drogi publicznej 3.KD-GP;

#### **2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;

b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

#### **3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

a) zgodnie z § 7;

b) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu, według zasad podanych w § 7 ust. 2 pkt 2;

#### **4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** nie dotyczy;

#### **5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4m i 3m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej - jak na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji do 40%;

- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%, w tym minimum 3 drzewa na 100m<sup>2</sup> tej powierzchni; teren zieleni izolacyjno – krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0,00 maksymalna 1,20;
- e) minimalne wielkości nowo wyznaczanych działek budowlanych (na podstawie ustaleń niniejszego planu) dla działek z budynkiem wolno stojącym minimum 800 m<sup>2</sup>, dla działek z budynkiem bliźniaczym minimum 400 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów i na powiększenie działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe: do 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10m, inne gabaryty dowolne,
  - budynki pomocnicze wysokość do 5m,
  - obiekty małej architektury wysokość do 4m, powierzchnia zabudowy do 4m<sup>2</sup>,
  - słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);
- h) dachy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne o spadkach w przedziale od 30 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny,
  - budynki usługowe, budynki pomocnicze, obiekty małej architektury: dachy płaskie, dachy o spadkach w przedziale od 20 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny;
- i) wymagania kompozycyjno – estetyczne:
- dla elewacji budynków dopuszcza się stosowanie materiały elewacyjnych dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
  - dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie materiałów dowolnych,
  - dla innych dachów stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
  - dla stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor;
  - części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości do 1,5m od tej granicy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) wielkość działek: według pkt 5 lit e);
- b) szerokość frontu działek: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

**2. Karta terenu o symbolu: 2.MU** (powierzchnia ok.0,2190 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną;

b) w terenie dopuszcza się:

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
- na działkach nr 155/16 i 155/17 dopuszcza się usługi rzemiosła – napraw samochodów,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze,
- budynki usługowe i budynki usługowe z częścią mieszkalną wolno stojące i bliźniacze,
- budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
- budynki pomocnicze,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,
- obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni),
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na działce budowlanej,

c) w obrębie terenu zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w ustaleniach zawartych § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- podziałów geodezyjnych działek powodujących konieczność budowy nowych zjazdów na teren 3.KD-GP;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;

b) zasady stosowania ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zgodnie z § 7;

b) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu według zasad podanych w § 7 ust 2 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 3m i 4m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - zachodniej i południowo - wschodniej - jak na rysunku planu;

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji do 40%;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: minimum 30%, w tym minimum 3 drzewa na 100m<sup>2</sup> tej powierzchni; teren zieleni izolacyjno – krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: minimalna 0, maksymalna 1,20;
- e) minimalne wielkości nowo wyznaczanych działek budowlanych: dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub usługowym: wolno stojącym minimum 800 m<sup>2</sup>, bliźniaczym minimum 400 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenie działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe: do 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10m, inne gabaryty dowolne;
  - budynki pomocnicze wysokość do 5m,
  - obiekty małej architektury wysokość do 4m, powierzchnia zabudowy do 4m<sup>2</sup>,
  - słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);
- g) dachy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne o spadkach w przedziale od 30 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny;
  - budynki usługowe, budynki pomocnicze, obiekty małej architektury: dachy płaskie, dachy o spadkach w przedziale od 20 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny;
- h) wymagania kompozycyjno – estetyczne:
- dla elewacji budynków dopuszcza się stosowanie materiały elewacyjnych dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
  - dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie materiałów dowolnych,
  - dla innych dachów stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
  - dla stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor;
  - części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości do 1,5m od tej granicy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) wielkość działek: według pkt 5 lit e);
- b) szerokość frontu działek: dowolna;

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

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW;

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

**3. Karta terenu o symbolu: 3. KD-GP (powierzchnia ok.0,4467 ha):**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren dróg publicznych – droga krajowa nr 91 klasy GP;

b) w terenie dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- przejścia poprzeczne sieci infrastruktury technicznej realizowane prostopadłe do osi tej drogi (z dopuszczonym odchyleniem do 15 stopni) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- budowę jezdni serwisowej poza elementami technicznymi drogi krajowej nr 91;

c) w obrębie terenu zakazuje się:

- bezpośrednich zjazdów z jezdni głównej na tereny przyległe, poza miejscem zjazdu na teren drogi 4.KDW, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, wyłącznie na prawoskręt,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi 3.KD-GP;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie występują uwarunkowania dla ustalenia zasad;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: dowolny;

d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy;

e) gabaryty i wysokość zabudowy: słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);

f) geometria dachu: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;

- g) materiały: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) wielkość działek: dowolna;
- b) szerokość frontu działek: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa:
- zjazd z drogi głównej 3.KD-GP na teren 4.KDW w miejscu oznaczonym na rysunku planu wyłącznie na prawoskręt,
  - zjazd na teren 4.KDW na prawoskręt i lewoskręt z jezdni serwisowej drogi krajowej położonej poza obszarem objętym planem;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM : 5 %.
- 4. Karta terenu o symbolu: 4. KDW (powierzchnia ok 0,0860 ha):**
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU:
- a) teren dróg wewnętrznych;
- b) w terenie dopuszcza się:
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,
  - zieleń niską, drzewa;
- c) w obrębie terenu zakazuje się:
- lokalizacji kiosków usługowych,
  - lokalizacji obiektów małej architektury,
- d) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi 3.KD-GP;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 4 oraz pkt 6 karty terenu;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie występują uwarunkowania dla ustalenia zasad;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
  - d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
  - e) gabaryty i wysokość zabudowy: słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);
  - f) geometria dachu: nie dotyczy;
  - g) materiały: dowolne;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW
- a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) wielkość działek: dowolna;
  - b) szerokość frontu działek: dowolna;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: zjazdy na terenie 1.MU i 2.MU bez ograniczeń; połączenie z drogą krajową nr 91 w terenie 3.KD-GP według ustaleń podanych w karcie terenu 3.KD-GP pkt 8 lit a,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się miejsc postojowych;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.

§ 13. Traci moc uchwała nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, w granicach objętych niniejszym planem.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pruszcz Gdański.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/83/2016

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 16 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2016 r. do 28 kwietnia 2016 r. Termin składania uwag podany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 12 maja 2016 r.

2. W okresie udostępnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag i wniosków złożono jedną uwagę.

3. Uwaga została złożona przez pana Krystiana S. w dniu 12 kwietnia 2016 r. w trakcie dyskusji publicznej. Uwaga dotyczyła działki nr 155/13 obręb Łęgowo i zawierała prośbę o rozszerzanie funkcji ustalonych dla działki o usługi rzemiosła – naprawy samochodów tak jak na działkach 155/16, 155/17.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nie została uwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 155/13 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MU.

W projekcie zmiany planu dla tego terenu ustalono przeznaczenie:

a) *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej; wraz zniezbędnymi obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami, idojazdami, infrastrukturą techniczną;*

b) *w terenie dopuszcza się:*

- *usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,*
- *na działkach nr 155/16 i 155/17 dopuszcza się usługi rzemiosła – napraw samochodów,*
- *budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze.*

Działka nr 155/13 jest niezainwestowana, natomiast na działkach nr 155/16 i 155/17 znajdują się budynki z usługami napraw samochodów.

Ustalone dla tego terenu przeznaczenie wynika z ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański”, w którym ustalono dla obszaru objętego planem funkcje: *zespoły zabudowy mieszkaniowej*, a dla istniejącej drogi krajowej nr 91 - *drogi główne*.

Dla terenów o przeznaczeniu „zespoły zabudowy mieszkaniowej” w Studium ustalono następujący zakres funkcji:

*a/ zespoły zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną, pensjonatową i wyłącznie adaptowaną w ciągach istniejącej zabudowy zagrodową;*

b) *w obrębie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych dla mieszkańców w zakresie oświaty, zdrowia i handlu, których potrzebę stwierdzi Wójt Gminy, określając jednocześnie zasady ochrony mieszkań.*

Funkcje wnioskowane przez składającego uwagę to jest: usługi rzemiosła – naprawa samochodów tak jak na działce 155/16, 155/17 nie mieszczą się w zakresie funkcji, dopuszczonych w Studium dla tych terenów.

Natomiast ustalenie funkcji usług rzemiosła na działkach nr 155/16 i 155/17 było możliwe, ponieważ są to funkcje istniejące na tych działkach i utrzymanie tych funkcji jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod określone funkcje, uwarunkowane jest ich zgodnością z polityką przestrzenną gminy ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Ponieważ funkcja – usługi rzemiosła - nie została wskazana dla tego terenu w Studium, jej wprowadzenie w projekcie zmiany planu stanowiłoby naruszenie ustaleń studium. Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/83/2016

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 16 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1240 i 1579) art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2016 r. poz. 446 i 1579) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z odprowadzeniem ścieków sanitarnych.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa drogi wewnętrznej w terenie 4.KDW (teren w części stanowi własność gminy).

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy, ujęte w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy o finansach publicznych oraz przepisom ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U.z 2016 r. poz. 198 i 1609). Źródłami finansowania będą:

- 1) przychody ustalane są przez Radę Gminy Pruszcz Gdański w uchwale budżetowej;
- 2) źródła zewnętrzne (np. fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.).

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**