



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 21.12.2022 r.

Poz. 5266

### UCHWAŁA NR XLVII/131/2022 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 25 listopada 2022 r.

#### w sprawie uchwalenia ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ WYŻYNNĄ FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO JAGATOWO.

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 2022 r. poz. 503 i 1846) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) w związku z uchwałą nr L/85/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO, 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 stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” tekst jednolity uchwalony uchwałą nr XVI/26/2020 z dnia 21 lutego 2020 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. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. nr 88 poz. 1814) fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje tereny położone na północ i na wschód od ul. Żurawiej w Jagatowie, o powierzchni ok. 48 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 JAGATOWO w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 JAGATOWO, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

- 4) zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO, stanowiące załącznik nr 4 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 zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie identyfikacyjne terenów w liniach rozgraniczających: poz.1 – symbol cyfrowy oznaczający numer kolejny terenu, dla terenów komunikacji kolejny numer terenu poprzedzony cyfrą 0 lub 00, poz.2. – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - c) R, RM - tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej;
  - d) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej;
  - e) ZL – lasy;
  - f) ZP – tereny zieleni urządzonej;
  - g) Z, WS – tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych;
  - h) KDL - tereny dróg publicznych – lokalnych;
  - i) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - j) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków/ zabytkowa brama;
  - b) budynki o wartościach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu;
  - c) krzyż objęty ochroną ustaleniami planu;
  - d) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo;
  - e) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
  - f) droga o przebiegu historycznym / historyczne wjazdy na działki;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) okazy drzew do zachowania;
  - c) zieleń izolacyjno – krajobrazowa;
  - d) wglądy widokowe na zespół zabudowy historycznej wsi Jagatowo.



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, schodów, ganku, wykusza, lukarny w konstrukcji dachu itp.;
- 2) obiekty pomocnicze: budynki związane z obsługą funkcji podstawowej takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp.;
- 3) dach dwuspadowy symetryczny/ dach czterospadowy symetryczny: dach o dwóch połaciach lub czterech połaciach, z których dwie (lub cztery) połączone są kalenicą, pochyłonych symetrycznie (o takim samym kącie nachylenia) w stosunku do poziomu; dopuszcza się naczółki; dopuszcza się ścianki kolankowe o wysokości do 120 cm od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się 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 budowlana: 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 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 7) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracji wodnych, urządzenia wodne, sieci podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi oraz budowlami i budynkami towarzyszącymi związanymi z ich użytkowaniem;
- 8) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) linia rozgraniczająca terenu: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisanymi innym symbolem cyfrowo – literowym;
- 10) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków, obiektów pomocniczych, wiat, altan oraz lokalizacji kolektorów słonecznych i ogniw fotowoltaicznych; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i ich zadaszeń) w części głębokości do 1,50 m oraz: obiektów małej architektury, chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej, placów (w tym składowych), przy których lokalizacji obowiązują przepisy odrębne;
- 11) obiekty małej architektury: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 13) powierzchnia zabudowy:
  - a) dla budynków: według przepisów odrębnych;
  - b) dla altan i wiat: powierzchnia rzutu poziomego na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych krawędzi ścian lub obrysu zewnętrznych elementów nośnych opartych na gruncie;

- c) powierzchnia zajmowana przez obrys zewnętrzny konstrukcji nośnych naziemnych instalacji fotowoltaicznych;
- d) do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykusy oraz powierzchni zajmowanej przez szklarnie;
- 14) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz Polskie Normy;
- 15) reklama: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 16) sztyld: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 17) rysunek planu: rysunek w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania zostały określone w karcie danego terenu;
- 19) usługi nieuciążliwe: należy przez to rozumieć usługi takie jak: usługi handlu (o maksymalnej powierzchni sprzedaży ustalonej w karcie danego terenu), usługi kultury, usługi zdrowia i opieki społecznej w tym przedszkola i żłobki, usługi oświaty, usługi sportu, usługi gastronomii, usługi turystyki w tym hotele i pensjonaty do 10 pokoi, usługi łączności, biura, pracownie, usługi rzemiosła np.: fryzjer, szewc, tapicer, stolarz naprawiający meble, warsztat naprawy sprzętu AGD, wszelkiej elektroniki itp. oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się usług obsługi i napraw samochodów, stacji diagnostycznych, myjni samochodowych, działalności produkcyjnej związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych oraz stacji paliw; ewentualne inne wykluczenia zostały podane w karcie danego terenu;
- 20) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 13) w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej projektowaną inwestycją;
- 21) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu, dla masztów telekomunikacyjnych do najwyższego punktu masztu;
- 22) zielen izolacyjno - krajobrazowa: część terenu wyróżniona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.; w obrębie zieleni dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni izolacyjno - krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki.

**§ 5. Przeznaczenie terenów** Przeznaczenie terenów, w tym dopuszczone funkcje i zasady zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach terenów w § 15. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje zgodne z przeznaczeniem ustalonym w karcie terenu.

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

1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny wymagające ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) tereny zabudowane, przyległe do ul. Żurawiej, położone w obrębie historycznego układu wsi, w którym występują zabytkowe obiekty;
- 2) tereny niezabudowane - przeznaczone do zabudowy;
- 3) krajobraz terenów rolnych i lasu.

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

- 1) budynków, budowli, obiektów małej architektury, dla których nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte są w ust.5 oraz w kartach terenów w § 15;
- 2) reklam i szyldów, dla których nakazy, zakazy dopuszczenia zawarte są w ust. 3;
- 3) ogrodzeń, dla których nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte są w ust. 4.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:

- 1) wyklucza się lokalizację reklam, w tym umieszczanych na ogrodzeniach oraz ustawianych tymczasowo np. na pojazdach samochodowych;
- 2) zasady lokalizacji szyldów:
  - a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się 1 szyld o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> umieszczony na budynku;
  - b) dla budynków zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków i dla budynków o walorach historyczno – kulturowych objętych ochroną ustaleniami planu dopuszcza się 1 szyld o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> umieszczony na budynku;
  - c) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MU) dopuszcza się 1 szyld o powierzchni do 1,0 m<sup>2</sup> umieszczony na budynku;
  - d) w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i terenach zabudowy usługowej (PU) dopuszcza się 1 szyld o powierzchni do 1,0 m<sup>2</sup> umieszczony na budynku;
- 3) wyklucza się lokalizację wszelkich szyldów z urządzeniami emitującymi zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. LED.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji ogrodzeń:

- 1) należy stosować ogrodzenia ażurowe (np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe), dopuszcza się cokoły pełne do wysokości 0,50 m od istniejącego poziomu terenu przy ogrodzeniu od strony dróg całkowita maksymalna wysokość ogrodzeń 1,60 m od istniejącego poziomu terenu od strony drogi;
- 2) zakaz wprowadzania 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 gdy wysokość cokołu nie przekracza 10 cm - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy cokołem a ażurowymi elementami ogrodzenia.

5. Wymagania kompozycyjno – estetyczne:

- 1) dla elewacji budynków stosować: tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego; cegłę (dopuszczona imitacja), kamień (dopuszczona imitacja), drewno (dopuszczona imitacja), wyklucza się kolory jaskrawe; dla budynków zabytkowych obowiązują ustalenia podane w § 8;
- 2) dla dachów stosować odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego oraz jednakowy materiał i kolor w obrębie całego budynku; dla budynków zabytkowych obowiązują ustalenia podane w § 8;
- 3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku.

6. W odniesieniu do ustalonych w kartach terenów wskaźników zagospodarowania terenów i formy dachu dopuszcza się odstępstwa dla:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych wynikających z technologii;
- 2) terenów istniejącej zabudowy w następującym zakresie:
  - a) dla budynków istniejących, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego; przy nadbudowie budynków, przebudowie lub rozbudowie dopuszcza się formę dachu jak w części istniejącej lub formę jak w karcie danego terenu; pozostałe parametry jak podano w karcie danego terenu;

- b) dla budynków istniejących, które mają większą wysokość niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego, bez możliwości jej zwiększania;
- c) dla działek zabudowanych, jeśli: wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie i możliwość ich zwiększenia o 10%; jeśli minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż wymagany ustala się możliwość jego zachowania;
- d) w odniesieniu do budynków istniejących o funkcjach innych niż ustalono w planie, dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, zmianę sposobu użytkowania, remont i przebudowę z uwzględnieniem wymogów jak w ust. 6 pkt. 2.

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

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

##### 1) ustala się nakaz:

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

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

- 1) kształtowanie terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych i terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów zawarto w kartach terenów w § 15;
- 2) przy realizacji ustaleń planu 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 odstąpienie 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: przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
- 2) w zakresie ochrony wód, gleby i ziemi ustala się:
  - a) nakaz ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków i obiektów budowlanych, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
  - b) nakaz odprowadzania wód z dachów, placów i parkingów zgodnie z zasadami podanymi w ust.6 pkt 3;
  - c) nakaz zachowania istniejących cieków i rowów zgodnie z zasadami podanymi w § 10 ust.3;
  - d) zakaz przekształcania naturalnego ukształtowania terenu poza strefą lokalizacji budynków i dojazdów;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:
  - a) dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN – jak dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

- b) dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11.MU, 12.MU, 13.MU, 14.MU, 15.MU, 16.MU, 17.MU, 21.PU, 29.MU, 30.MU, 31.MU – jak dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- c) dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26.ZP i 23.ZL – jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;
- d) na obszarze objętym planem nie występują urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne stwarzające zagrożenie dla życia ludzi.

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

1) zakaz lokalizowania:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
- b) 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 wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w tym na tereny użytkowane rolniczo, na środowisko gruntowo-wodne oraz na tereny przeznaczone pod zabudowę; ustalenie to nie dotyczy istniejących zakładów – bez zwiększania obciążenia dla środowiska, inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych, infrastruktury technicznej;
- c) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i MU) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, w stosunku do których istnieje oraz/lub stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska, bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej;
- d) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- e) odnawialnych źródeł energii innych niż pozyskiwanych z energii słonecznej o łącznej mocy większej niż mikroinstalacje;

2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska; 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;

3) 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;

4) do wykonania placów postojowych, dojazdów, stosować nawierzchnie ażurowe z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w § 15 niniejszej uchwały;

6) przy realizacji inwestycji należy bezwzględnie zachować ciągłość istniejącego drenażu.

5. Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wody: obszar objęty planem położony jest przy granicy kredowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska; ustalone zasady zagospodarowania nie zagrażają czystości wód podziemnych.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej; tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) z dachów budynków: wody opadowe zagospodarować na terenie działki budowlanej lub innym terenie, 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;
  - b) z dojazdów, placów postojowych i parkingów wody opadowe zagospodarować na terenie działki lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny w sposób następujący:
    - bezpośrednio na powierzchni terenu działki z zakazem spływu na nieruchomości sąsiednie,
    - do zbiorników retencyjnych lub retencyjno – rozsączających; dopuszcza się odprowadzenie do wspólnych zbiorników, w których gromadzona jest woda z dachów budynków;
  - c) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
  - d) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych:
    - wody opadowe odprowadzać w obrębie terenu danej drogi lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
    - oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) z ciągów pieszych: w obrębie danego terenu;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną w oparciu o:
  - a) istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
  - b) odnawialne źródła energii według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit e;
- 5) w zakresie zasilania w gaz: zasilanie z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia albo gaz bezprzewodowy (butlowy);
- 6) w zakresie zasilania w ciepło: zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne i nieemisyjne;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Pruszcz Gdański.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze objętym planem występują budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);

- 1) Wykaz budynków:
  - a) budynek mieszkalny, ul. Żurawia 34 (dz. ew. nr 223/8), oznaczony na rysunku planu symbolem „A”;
  - b) budynek mieszkalny i słupy bramy wjazdowej, ul. Żurawia 32 (dz. ew. nr 13/6), oznaczony na rysunku planu symbolem „B”;
  - c) budynek mieszkalny, ul. Żurawia 30 (dz. ew. nr 14/13 i 15/2), oznaczony na rysunku planu symbolem „C”;
- 2) Dla budynków wymienionych w pkt 1) ustala się:
  - a) nakaz zachowania formy architektonicznej, to jest bryły i kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), historycznych materiałów budowlanych elewacji i historycznej kolorystyki elewacji;
  - b) zakaz:

- nadbudowy, ocieplania od zewnątrz,
- lokalizacji masztów telefonii komórkowej na budynkach,
- lokalizacji na budynkach i w odległości do 5,00 m od budynków odnawialnych źródeł energii z dopuszczeniem lokalizacji na maksimum 50% powierzchni dachu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych itp. zasilanych energią słoneczną;

c) dopuszcza się:

- zmiany związane z przystosowaniem budynków do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz ich konserwację; przy przebudowach ustala się nakaz zachowania elementów chronionych,
- modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych – dotyczy budynków mieszkalnych;

d) zachowanie i rewaloryzacja zieleni (drzew i krzewów) związanej z budynkami; dopuszcza się cięcie sanitarne i wycinki uzasadnione stanem sanitarnym i/lub zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia; obowiązuje zasada kompensacji; nowe nasadzenia powinny być dostosowane gatunkowo do występujących pierwotnie;

e) wszelkie działania w obrębie elementów chronionych podanych w lit a) podlegają przepisom odrębnym dotyczącym zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisom budowlanym odnoszącym się do obiektów i obszarów zabytkowych.

2. W obszarze objętym planem występują budynki o wartościach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniemi planu;

1) Wykaz budynków:

- a) budynek mieszkalny, ul. Żurawia 36 (działka ew. nr 11/12) i ul. Żurawia 38, (działka ew. nr 11/13), oznaczony na rysunku planu symbolem „D”;
- b) budynek gospodarczy, ul. Żurawia 34 (działka ew. nr 223/8), oznaczony na rysunku planu symbolem „E”;
- c) budynek gospodarczy, ul. Żurawia 34 (działka ew. nr 223/8), oznaczony na rysunku planu symbolem „F”;
- d) krzyż, przed budynkiem mieszkalnym ul. Żurawia 26 (działka ew. nr 220/1), oznaczony na rysunku planu symbolem „H”;

2) Dla budynków wymienionych w pkt 1) lit a) - c) ustala się:

a) nakaz zachowania formy architektonicznej to jest: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej) historycznych materiałów budowlanych elewacji i historycznej kolorystyki elewacji;

b) zakaz:

- ocieplania od zewnątrz,
- zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej na budynkach,
- lokalizacji na budynkach i w odległości do 5,00 m od budynków odnawialnych źródeł energii z dopuszczeniem lokalizacji na maksimum 50% powierzchni dachu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych itp. zasilanych energią słoneczną;

c) dopuszcza się:

- rozbudowę budynków z uwzględnieniem kontynuacji formy historycznej z wyróżnieniem elementów dodanych; wyklucza się nadbudowę i lokalizację lub powiększenie lukarn,
- modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych – dotyczy budynków mieszkalnych,
- rozbórkę budynków w wypadku złego stanu technicznego, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi;

d) ustala się zachowanie i rewaloryzację zieleni (drzew i krzewów) związanej z budynkami; w wypadku wycinki drzew i krzewów ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa ludzi i mienia, obowiązuje zasada kompensacji; nowe nasadzenia powinny być dostosowane gatunkowo do występujących pierwotnie;

3) Dla krzyża oznaczonego na rysunku planu symbolem „H” ustala się ochronę formy i materiałów.

3. Historyczny układ ruralistyczny wsi Jagatowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) ochronie podlega: historyczne rozmieszczenie działek siedliskowych i układ zabudowy na działkach, okazy drzew do zachowania ochrony oznaczone na rysunku planu, inne drzewa związane z historycznymi budynkami, układ historycznych dróg, historyczne wjazdy na działkę, historyczne granice działek;

2) dla obszaru objętego strefą ustala się:

a) usytuowanie – układ budynków:

- budynki mieszkalne sytuować kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej z drogą 001.KDL (na odcinku przyległym do działki) z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,

- budynki pozostałe sytuować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej z drogą 001.KDL (na odcinku przyległym do działki) z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

b) obowiązuje zachowanie dróg o przebiegu historycznym i wjazdów na działki oznaczonych na rysunku planu, zakaz lokalizacji w tych miejscach budynków i budowli; nasadzenia drzew i krzewów w układzie szpalerowym, podkreślającym drogi i wjazdy na działki;

c) wymóg zachowania okazów drzew oznaczonych na rysunku planu, związanych z historyczną zabudową, dopuszcza się cięcia sanitarne i wycinkę uzasadnioną stanem zachowania drzewa, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego;

d) dla budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, nie będących budynkami zabytkowymi obowiązują ustalenia podane w kartach terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 15;

e) zakaz umieszczania kolektorów słonecznych i instalacji fotowoltaicznych na powierzchni terenu;

f) w celu ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo i zachowania otwarcia widokowych na historyczną zabudowę wsi Jagatowo ustala się wglądy widokowe na zespół historycznej zabudowy wsi Jagatowo, poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wokół budynków zabytkowych - jak na rysunku planu.

4. Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ustala się: wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. Na obszarze objętym planem ogólnodostępne przestrzenie publiczne stanowią:

1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 001.KDL, 002.KDD, 003.KDD, 005.KDD, 006.KDD, 007.KDD;

2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 22.ZP.

2. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w kartach tych terenów w § 15.

**§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Dla obszaru objętego planem mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021r., poz. 1326 i 2163).



1) na cele nierolnicze przeznaczają się dodatkowo, poza gruntami rolnymi dla których uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna:

a) grunty rolne klasy S-R IIIb, R IIIa, R IIIb, Ps III o powierzchni 2,98 ha - na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.547.2016 z dnia 14 marca 2017 r,

b) grunty rolne klasy R IVa i R IVb o powierzchni 3,02 ha – na podstawie niniejszej uchwały;

2) na cele nieleśne przeznaczają się grunty leśne (prywatne) o powierzchni 0,0580 ha - na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Pomorskiego znak WBG-OGR.7151.72.2.2016.AS z dnia 18 października 2016 r.

2. Na całym obszarze objętym planem występują ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

3. Na obszarze objętym planem występują ciek i rowy, dla których ustala się:

1) wymóg ich zachowania i utrzymania oraz zapewnienie swobodnego przepływu wód;

2) dopuszcza się ich przebudowę (w tym zmianę przebiegu, skanalizowanie) z uwzględnieniem istniejących stosunków wodnych na przyległych gruntach i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) zapewnienie minimum jednostronnego dostępu do cieków i rowów w pasie o szerokości minimum 3 m, w celu ich konserwacji;

4) zakaz grodzenia rowów i nieruchomości przyległych w odległości do 3 m od cieków i rowów.

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

5. Zakazy zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.

### **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla scalenia i podziału nieruchomości obowiązują zasady podziału na działki według ustaleń podanych w kartach terenów w § 15, oraz w § 8 ust.3.

### **§ 12. 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 001.KDL (ul. Żurawia) połączoną na odcinku zachodnim (poza obszarem objętym planem) z drogą publiczną - wojewódzką nr 222 a na odcinku wschodnim (poza obszarem objętym planem) z drogą publiczną - wojewódzką nr 226.

2. System komunikacyjny na obszarze objętym planem tworzą:

1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) 001.KDL – droga istniejąca (ul. Żurawia); w planie wyznacza się teren dla przebudowy skrzyżowania tej drogi z drogami 002.KDD i 003.KDD;

b) 002.KDD – droga istniejąca (ul. Jastrzębia) - w planie ustala się poszerzenie drogi do szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej przedłużenie do drogi istniejąca przebiegającej wzdłuż granicy zachodniej obszaru objętego planem;

c) 003.KDD – droga istniejąca (ul. Łabędzia); szerokość w liniach rozgraniczających bez zmian;

d) 004.KDD – droga istniejąca (ul. Kormoranów); szerokość w liniach rozgraniczających bez zmian;

e) 005.KDW – droga projektowana, połączona z drogą publiczną 003 KDD, na zakończeniu plac do zawracania;

f) 006.KDD – na odcinku północnym droga istniejąca (ul. Gołębia), na odcinku południowym droga projektowana; droga łączy drogę publiczną 001.KDL z drogą publiczną 002.KDD;

- g) 007.KDD – na odcinkach północnym droga istniejąca (ul. Sokola), na odcinku południowym droga projektowana; droga łączy drogę publiczną 001.KDL z drogą publiczną 002.KDD;
- 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- a) 008.KDW – droga istniejąca (ul. Gołębia i ul. Bociania); droga połączona obustronnie z drogą publiczną 002.KDD;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów wymienionych w pkt 1 i 2 zawarto w kartach tych terenów w § 15.
3. Ustala się dojazdy do działek według zasad podanych w kartach terenów w § 15.
4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc parkingowych) dla samochodów osobowych:
- a) budynek mieszkalny: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- b) lokal mieszkalny w budynku usługowym: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- c) funkcja usługowa w budynku mieszkalnym: minimum 2 miejsca postojowe na 1 usługę i dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych (jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe);
- d) usługi w oddzielnym budynku:
- usługi handlu: minimum 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
  - biura, administracja, pracownie: minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
  - gastronomia: minimum 0,25 miejsca postojowego na 1 miejsce gastronomiczne, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal;
  - usługi inne: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- e) dodatkowo dla usług wymienionych w lit d) minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- f) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych wg wskaźników podanych w lit c) do lit. e) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych według następujących wskaźników:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 1 do 10,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 11 do 20,
  - 10% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;
- g) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych uwzględnić:
- dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
  - obliczoną liczbę miejsc postojowych zaokrąglić w górę;
- h) wymagane wg powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu lub w wydzielonym obiekcie, w obrębie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (miejsc postojowych w zamkniętych garażach nie wlicza się do wymaganego minimum);
- i) w obrębie parkingu otwartego/terenowego na co najmniej 5 miejsc postojowych ustala się wymóg nasadzenia drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na każde pięć miejsc postojowych; dla miejsc postojowych lokalizowanych w pasie zieleni izolacyjno – krajobrazowej w terenie 21.PU ustala się wymóg nasadzenia drzew w proporcji co najmniej 5 drzew liściastych na każde 3 miejsca postojowe (gatunki: lipa, brzoza, buk, dąb, jesion, grab, klon);
- j) dla utwardzenia nawierzchni zewnętrznych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych obowiązuje stosowanie nawierzchni gwarantującej przepuszczalność wody do gruntu, jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej objętej zadaniem inwestycyjnym:

- a) dla usług: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- b) dla innych funkcji: według ustaleń podanych w kartach terenów w § 15.

6. Na obszarze objętym planem – w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu MN, MU dopuszcza się wydzielenie działek dla dojazdów (ciągów komunikacyjnych) według następujących zasad:

- 1) przy dojeździe do maksymalnie 3 działek zakończonych placem do zawracania o wymiarach minimum 14 m x 14 m;
- 2) przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielenia działki minimum 10 m z odpowiednią korektą szerokości działki dla miejsc postojowych; dojazdy projektować jako przelotowe, połączone z drogami publicznymi, z drogami wewnętrznymi lub zakończone placem do zawracania o wymiarach minimum 17 m x 17 m; przy wydzielaniu działki dla dojazdu uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych do 3 t w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;
- 3) w terenach wydzielanych działek dla dojazdów dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielone dojazdy mogą być urządzone według wymogów technicznych jak dla dróg publicznych lub mogą być urządzone jako ciągi pieszo-jezdne, w tym bez wydzielania jezdni;
- 5) ustalone zasady dotyczą też terenu 26.ZP, bez konieczności wydzielania placu do zawracania, który należy wydzielić w wymaganych sytuacjach, w terenie, do którego dojazd prowadzi.

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

1. Ustala się następujące warunki realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 2 do ust 8:

- 1) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;
- 2) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 3) sieci infrastruktury należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu;
- 4) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18.R,RM, 19.R,RM, 20.R,RM, 23.ZL dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi; na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej i nie związanej z użytkowaniem tych terenów.

#### **2. Systemy zaopatrzenia w wodę:**

- 1) na obszarze objętym planem występują sieci wodociągowe i urządzenia techniczne związane z zaopatrzeniem w wodę; ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń technicznych zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem wymogów podanych w ust. 1;
- 2) ustala się wymóg uwzględnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. System odprowadzenia ścieków sanitarnych: na obszarze objętym planem występują sieci kanalizacji sanitarnej i urządzenia techniczne związane z odprowadzeniem ścieków; ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń technicznych odprowadzenia ścieków.

4. System odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz urządzeń i budowli gromadzenia i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem wymogów podanych w ust. 1.

5. System zaopatrzenia w gaz: na obszarze objętym planem nie występuje sieć gazowa; dopuszcza się możliwość budowy sieci gazowej i urządzeń zaopatrzenia w gaz z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1.

6. System zaopatrzenia w ciepło: na obszarze objętym planem nie występuje sieć ciepłownicza; dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1.

7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) na obszarze objętym planem występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1 oraz z uwzględnieniem następujących wymogów:
  - a) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych w porozumieniu z właścicielem sieci;
  - b) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z właścicielem sieci;
  - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) przez obszar objęty planem przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. W pasie technicznym o szerokości po 7 m od osi linii występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

- 1) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia terenu MN, ustala się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu (w rozumieniu przepisów odrębnych); dopuszcza się infrastrukturę teletechniczną bez ograniczeń;
- 2) w pozostałych terenach dopuszcza się wszelką infrastrukturę telekomunikacyjną i teletechniczną;
- 3) budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej 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;
- 4) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod drogi lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę – wzdłuż granic działek.

#### **§ 14. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

1. W obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 001.KDL, 002.KDD, 003.KDD, 004.KDD, 006.KDD, 007.KDD, 22.ZP.

2. Inwestycje celu publicznego mogą być też realizowane:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 005.KDW, 007.KDD, 008.KDW, 24.Z,WS, 25.Z,WS, 26.ZP;
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18.R,RM, 19.R,RM, 20.R,RM, 23.ZL inwestycje celu publicznego mogą być realizowane, jeśli ich realizacja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi (dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych);
- 3) na pozostałych terenach, jeśli nie ma możliwości ich realizacji w terenach opisanych powyżej.

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

1. Karta terenów o symbolach: 1.MN (powierzchnia ok. 4,90 ha), 2.MN (powierzchnia ok. 1,73 ha), 3.MN (powierzchnia ok. 1,57 ha), 4.MN (powierzchnia ok. 0,74 ha), 5.MN (powierzchnia ok. 1,19 ha), 6.MN (powierzchnia ok. 4,42 ha), 7.MN (powierzchnia ok. 1,23 ha), 8.MN (powierzchnia ok. 2,18 ha), 9.MN (powierzchnia ok. 0,25 ha), 10.MN (powierzchnia ok. 1,66 ha);

- 1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

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

b) w terenach dopuszcza się:

- nowe budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie jako budynki wolnostojące,
- obiekty pomocnicze,
- usługi nieuciążliwe w rozumieniu § 4 pkt 19,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
- infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,
- odnawialne źródła energii w rozumieniu § 4 pkt 6, według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit e,
- wydzielenie działek dla dojazdów zgodnie z zasadami podanymi w § 12 ust.6;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

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

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

c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

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

a) teren 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN: nie dotyczy;

b) teren 5.MN: w południowej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 1.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD,
- teren 2.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 002.KDD i 007.KDD, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 15.MU i 27.R,RM - jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 3.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 002.KDD, 007.KDD, 006.KDD, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 14.MU – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 4.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 002.KDD, 007.KDD, 008.KDW, 16.MU – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 5.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 002.KDD i 008.KDW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 6.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD - jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 7.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 002.KDD– jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 8.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 002.KDD, 004.KDD – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 9.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 004.KDD, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 19.R,RM – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 10.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 005.KDW, 12.MU i 19.R, RM – jak oznaczono na rysunku planu;
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
  - f) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się kondygnację podziemną; maksymalna wysokość 8,5 m,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m;
    - maszty telefonii komórkowej wysokość do 5 m z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne słupy, maszty wysokość do 8 m;
    - poziom posadowienia parteru budynków nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku: do 1,0 m dla budynków podpiwniczonych, do 0,5 m dla pozostałych budynków;
  - g) dachy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne, dachy czterospadowe symetryczne z kalenicą, kąt nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
    - obiekty pomocnicze: dachy płaskie, dachy dwuspadowe symetryczne, dachy czterospadowe symetryczne z kalenicą, kąt nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
    - obiekty małej architektury: dachy dowolne;
  - h) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się odstępstwa podane w § 6 ust. 6 pkt 2;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) teren 1.MN: w pasie technicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczonym na rysunku planu, występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
  - b) teren 8.MN: w terenie występuje rów, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3;
  - c) teren 10.MN: wzdłuż rowu w terenie 25.Z, WS obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>; ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
  - b) szerokość frontu działki: dowolna;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją do 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
  - d) wydzielenia dojazdów do działek: według § 12 ust.6;

**9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:****a) dostępność drogowa:**

- teren 1.MN: z drogi publicznej 001.KDL (przez teren 17.MU i 26.ZP), 002.KDD, 006.KDD,
- teren 2.MN: z drogi publicznej 002.KDD, 006.KDD, 007.KDD,
- teren 3.MN: z drogi publicznej 002.KDD, 007.KDD, 006.KDD,
- teren 4.MN: z drogi publicznej 002.KDD, 006.KDD, oraz z drogi wewnętrznej 008.KDW,
- teren 5.MN: z drogi publicznej 002.KDD oraz z drogi wewnętrznej 008.KDW,
- teren 6.MN: z drogi publicznej 002.KDD,
- teren 7.MN: z drogi publicznej 002.KDD,
- teren 8.MN: z drogi publicznej 002.KDD i 004.KDD,
- teren 9.MN: z drogi wewnętrznej 004.KDD,
- teren 10.MN: z drogi wewnętrznej 005.KDW;

**b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 12 ust. 4 i ust.5;****c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;****10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;****11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.****2. Karta terenów o symbolach: 11.MU (powierzchnia ok. 0,95 ha), 12.MU (powierzchnia ok. 0,61 ha), 13.MU (powierzchnia ok. 0,54 ha), 14.MU (powierzchnia ok. 1,52 ha):****1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:****a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną;****b) w terenie dopuszcza się:**

- usługi nieuciążliwe w rozumieniu § 4 pkt 19 w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
- nowe budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe wyłącznie jako budynki wolnostojące,
- obiekty pomocnicze,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
- obiekty pomocnicze,
- wydzielanie działek dla dojazdów zgodnie z zasadami podanymi w § 12 ust.6,
- odnawialne źródła energii według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit e;

**c) zakazuje się:**

- lokalizacji magazynów o powierzchni zabudowy powyżej 50 m<sup>2</sup>,
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;

**2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:****a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: zgodnie z § 6 ust.3;****b) zasady lokalizacji ogrodzeń: zgodnie z § 6 ust. 4;****c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

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

a) teren 11.MU: w południowej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;

b) tereny 12.MU, 13.MU: nie dotyczy;

c) teren 14.MU:

- południowa część terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo - oznaczonej na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3,

- w terenie znajdują się budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami „A” i „B” - budynek oraz słupy bramy wjazdowej; dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1,

- w terenie znajdują się budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu - oznaczone na rysunku planu literami „E” i „F”; dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

- w terenie występuje historyczna droga i historyczne wjazdy na działki - jak oznaczono na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3, pkt 2, lit b;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 11.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 001.KDL, 002.KDD i 008.KDW, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 21.PU – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 12.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 001.KDL, 003.KDD, 10.MN i 19.R, RM – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 13.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 001.KDL, 003.KDD, 24.Z, WS – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 14.MU: od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDL, 006.KDD i 007.KDD – jak oznaczono na rysunku planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.MN – jak oznaczono na rysunku planu, w środkowej i południowej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu); dopuszcza się kondygnację podziemną; maksymalna wysokość 8,5 m,

- budynki usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu); dopuszcza się kondygnację podziemną; maksymalna wysokość 9 m;

- obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m;



- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne słupy i maszty wysokość do 8 m,
- poziom posadowienia parteru budynków nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku: do 0,5 m;

## g) dachy:

- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
- obiekty małej architektury: dowolne;

## h) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się odstępstwa podane w § 6 ust. 6 pkt 2;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: teren 13.MU: wzdłuż rowu w terenie 24.Z,WS obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>; ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

b) szerokość frontu działki: dowolna;

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

d) wydzielenia dojazdów według § 12 ust.6;

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dostępność drogowa:

- teren 11.MU: z dróg publicznych 001.KDL i 002.KDD oraz z drogi wewnętrznej 008.KDW,
- teren 12.MU: z drogi publicznej 003.KDD,
- teren 13.MU: z drogi publicznej 003.KDD,
- teren 14.MU: z drogi publicznej 001.KDL, 006.KDD, 007.KDD;

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 12 ust. 4 i ust.5;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

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

**3. Karta terenów o symbolach: 15.MU (powierzchnia ok. 0,83 ha), 16.MU (powierzchnia ok. 0,89 ha); 17.MU (powierzchnia ok. 2,33 ha)**

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

b) w terenie dopuszcza się:

- usługi nieuciążliwe w rozumieniu § 4 pkt 19, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,

- nowe budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe wyłącznie jako budynki wolnostojące,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
- obiekty pomocnicze,
- wydzielanie działek dla dojazdów zgodnie z zasadami podanymi w § 12 ust.6,
- odnawialne źródła energii: dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jagatowo kulturowych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 pkt 2 lit f, dla budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków o wartościach historyczno – kulturowych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2 lit b; na pozostałym terenie dopuszcza się odnawialne źródła energii na powierzchni terenu i na budynkach według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit e;

c) zakazuje się:

- lokalizacji nowych magazynów o powierzchni zabudowy powyżej 50 m<sup>2</sup>,
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: zgodnie z § 6 ust.3;
- b) zasady lokalizacji ogrodzeń: zgodnie z § 6 ust. 4;
- c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

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

a) teren 15.MU:

- południowa część terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo - oznaczonej na rysunku planu w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3,
- w terenie znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu - oznaczony na rysunku planu literą „D”; dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

b) teren 16. MU: południowa część terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo - oznaczonej na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3,

- w terenie znajduje się budynek zabytkowy wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem „C” - dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1,
- w terenie znajduje się krzyż przydrożny – oznaczony na rysunku planu literą „H”; dla krzyża obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.5,
- północno – wschodnia części terenu – jak oznaczono na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- w terenie występuj historyczny wjazd na działki - jak oznaczono na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3, pkt 2, lit b;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 15.MU: 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDL oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku zabytkowego, od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDD – jak oznaczono na rysunku planu, 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 27.R,RM - jak oznaczono na rysunku planu;

- teren 16.MU: jak oznaczono na rysunku planu;
  - teren 17.MU: 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDL oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku, 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 26.ZP , 27.R.RM – jak oznaczono na rysunku planu, 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.MN i 27.R,RM - jak oznaczono na rysunku planu;
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- d) usytuowanie budynków:
- w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3 pkt 2 lit a,
  - na pozostałym terenie budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu); dopuszcza się kondygnację podziemną; wysokość do 8,50 m,
  - obiekty pomocnicze, magazyny: wysokość do 6 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m,
  - poziom posadowienia parteru budynków nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku: do 0,5 m;
- g) dachy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni,
  - budynki pozostałe: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
  - obiekty małej architektury: dowolne;
- h) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się odstępstwa podane w § 6 ust. 6 pkt 2;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: teren 15.MU: w pasie technicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczonym na rysunku planu, występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>; ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenie lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
  - b) szerokość frontu działki: dowolna;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - d) wydzielenia dojazdów według § 12 ust.6;

**9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:****a) dostępność drogowa:**

- teren 15.MU: z drogi publicznej 001.KDL, 007.KDD,
- teren 16.MU: z drogi publicznej 001.KDL, 006.KDD, oraz z drogi wewnętrznej 008.KDW,
- teren 17.MU: z drogi publicznej 001.KDL oraz z drogi wewnętrznej 006.KDD,

**b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 12 ust. 4 i ust 5;****c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;****10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;****11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.****4. Karta terenów o symbolach: 18.R,RM (powierzchnia ok. 2,02 ha), 19.R,RM (powierzchnia ok. 7,19 ha), 20.R,RM (powierzchnia ok. 0,95 ha);****1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:****a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną (tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych);****b) lokalizacja zabudowy zagrodowej wymaga spełnienia następujących warunków:**

- lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej lub zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
- dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych i dróg wewnętrznych za zgodą zarządcy drogi lub właściciela drogi,
- minimalna powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych w ramach jednego gospodarstwa rolnego dla nowej zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 10 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);

**c) w terenie dopuszcza się:**

- budynki mieszkalne, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w terenie planowanej zabudowy zagrodowej,
- obiekty pomocnicze,
- budynki inwentarskie oraz inne budynki związane z produkcją rolną,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- odnawialne źródła energii w rozumieniu § 4 pkt 6 według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit e;

**d) w terenie zakazuje się:**

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- hodowli zwierząt i ptactwa powyżej 50 DJP w jednym siedlisku;

**2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:****a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: zgodnie z § 6 ust.3;****b) zasady lokalizacji ogrodzeń: zgodnie z § 6 ust. 4;****c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren 18.R, RM i 20.R, RM: nie dotyczy;
- b) teren 19.R, RM: w środkowej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- teren 18.R, RM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 004.KDD - jak oznaczono na rysunku planu; od strony północno – zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu,
  - teren 19.R, RM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 002.KDD, 004.KDD, 9.MN, 10.MN, 12.MU, 25.Z, WS oraz od strony północno – wschodniej i północnej – jak oznaczono na rysunku planu,
  - teren 20.R, RM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej 003.KDD, 25.Z, WS – jak oznaczono na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego pod zabudowę zagrodową: 40%;
- e) usytuowanie budynków: dowolne;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu); dopuszcza się kondygnację podziemną; wysokość do 8,5 m,
  - obiekty pomocnicze i budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum do 9,50m,
  - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m,
  - poziom posadowienia parteru budynków nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku: do 0,50 m;
- g) dachy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni,
  - budynki pozostałe: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
  - obiekty małej architektury: dowolne;
- h) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się odstępstwa podane w § 6 ust. 6 pkt 2;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: nie dotyczy;

- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy; podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;
- 9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa:
    - teren 18.R, RM – z drogi publicznej 004.KDD,
    - teren 19.R, RM - z dróg publicznych 002.KDD i 004.KDD,
    - teren 20.R, RM - z drogi publicznej 003.KDD i z drogi wewnętrznej 005.KDW;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 12 ust. 4 i ust.5;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

**5. Karta terenu o symbolu: 21.PU (powierzchnia ok. 0,68 ha):**

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną.
  - b) w terenie dopuszcza się:
    - obiekty pomocnicze,
    - obiekty małej architektury,
    - odnawialne źródła energii w rozumieniu § 4 pkt 6 według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit e;
  - c) w terenie zakazuje się:
    - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
    - lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: zgodnie z § 6 ust. 3;
  - b) zasady lokalizacji ogrodzeń: zgodnie z § 6 ust. 4;
  - c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 – ust. 4;
  - b) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 11.MU a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez tereny zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki budowlane;
  - c) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 001.KDL i 002.KDD a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tych linii zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; w terenie dopuszcza się:
    - wjazdy i wejścia na działki budowlane,
    - lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 12 ust. 4 lit. i);

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: w zachodniej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 001.KDL, 002.KDD,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.MU;
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna nie ustala się, maksymalna 40%;
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - e) usytuowanie budynków: dowolne;
  - f) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - budynki: do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 9 m,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienia parteru budynków nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku: do 1,0 m dla budynków podpiwniczonych, do 0,5 m dla pozostałych budynków,
    - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,
    - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
  - g) dachy:
    - dachy o kącie nachylenia do 45 stopni,
    - obiekty małej architektury: dowolne;
  - h) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się odstępstwa podane w § 6 ust. 6 pkt 2;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: nie dotyczy;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) wielkość działki: ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m<sup>2</sup>; ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia lub poprawy zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
  - b) szerokość frontu działki: dowolna;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 001.KDL i 002.KDD;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 12 ust. 4 i ust.5;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

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

**6. Karta terenu o symbolu: 22.ZP (powierzchnia ok.0,45 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) tereny zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną;

b) w terenach dopuszcza się:

- zbiorniki wodne,
- infrastrukturę techniczną,
- dojeżdżania i dojazdy do przyległych terenów,
- altany,
- obiekty małej architektury,
- miejsca postojowe,
- place zabaw,
- odnawialne źródła energii w rozumieniu § 4 pkt 6 według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit. e;

c) zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- lokalizacji budynków i innych obiektów pomocniczych poza altanami;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: dopuszcza się 1 tablicę informacyjną o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, wysokość konstrukcji z tablicą do 2,2 m;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 100 m<sup>2</sup>;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,02;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej o powierzchni działki: 80%;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy, usytuowanie altan: dowolne;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,



- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; słupy, maszty inne wysokość do 8 m;

g) dachy:

- budynki: nie dotyczy; altany: dowolne,
- obiekty małej architektury: dowolne;

- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej: dowolna;
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- 9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 002.KDD;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: minimum 4 miejsca postojowe oraz zgodnie z § 12 ust. 4 lit f) i ust. 5;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

#### **7. Karta terenu o symbolu: 23.ZL (powierzchnia ok. 1,64 ha):**

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) las; zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
  - b) w terenie dopuszcza się: obiekty budowlane, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów;
  - c) zakazuje się:
    - lokalizacji budynków, obiektów pomocniczych,
    - lokalizacji odnawialnych źródeł energii;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
  - a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się; dopuszcza się 1 tablicę informacyjną dotyczące użytkowania terenu o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, wysokość konstrukcji z tablicą do 2,2 m;
  - b) zasady lokalizacji ogrodzeń: zgodnie z § 6 ust. 4;
  - c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie dotyczy;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- c) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 95%
- e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - budynki: nie dotyczy,
  - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
- g) dachy:
  - budynki: nie dotyczy,
  - obiekty małej architektury: dowolne;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działki: dowolna;
- b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 002.KDD;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

**8. Karta terenów o symbolu: 24.Z,WS ( powierzchnia ok.1,14 ha); 25.Z,WS ( powierzchnia ok. 0,02 ha):**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) zieleń (drzewa, krzewy, powierzchnia trawiasta), wody powierzchniowe - tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) dopuszcza się:
  - infrastrukturę podziemną i nadziemną,

- gromadzenie wód opadowych i roztopowych,
- infrastrukturę telekomunikacyjną;

c) zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- lokalizacji budynków, obiektów pomocniczych, obiektów małej architektury;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się; dopuszcza się 1 tablicę informacyjną o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>; wysokość konstrukcji z tablicą do 2,2 m;

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

c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie dotyczy;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: nie dotyczy;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 5% powierzchni terenu;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,02;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 90%;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) gabaryty i wysokość zabudowy: maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w §13 ust.8 pkt 3; inne słupy, maszty wysokość do 8 m;

g) dachy: nie dotyczy;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: w terenach ustala się zakaz lokalizacji budynków;

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) szerokość frontu działki: nie dotyczy;

b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy;

c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy;

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dostępność drogowa:

- teren 24.Z,WS: z drogi publicznej 003.KDD,

- teren 25.Z,WS: z drogi publicznej 003.KDD, z drogi wewnętrznej 005.KDW;

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: nie odpuszcza się;

11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

**9. Karta terenów o symbolu: 26.ZP (powierzchnia ok.0,46 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) zieleni urządzonej;

b) dopuszcza się:

- wody powierzchniowe,
- obiekty i urządzenia związane z odprowadzeniem i gromadzeniem wód opadowych i roztopowych, w tym zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych,
- infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,
- odnawialne źródła, według zasad podanych w § 7 ust.6, pkt 4 lit b,
- altany i obiekty małej architektury,
- możliwość przejazdu do terenów przyległych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych z dopuszczeniem altan;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się; dopuszcza się 1 tablicę informacyjną o powierzchni do 1 m<sup>2</sup> wysokość konstrukcji z tablicą do 2,2 m;

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

c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie dotyczy;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 5% powierzchni terenu;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,02;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 90%;

e) usytuowanie altan: dowolne;

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy,
- altany: powierzchnia zabudowy do 6 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,
- obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w §13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

g) dachy: altany, obiekty małej architektury: dowolne;

- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) w pasie technicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczonym na rysunku planu, występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
  - b) w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działki: dowolna;
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- 9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 001. KDL i z drogi 006.KDD;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: nie odpuszcza się;
- 11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

**10. Karta terenu o symbolu: 27.R,RM (powierzchnia ok.0,94 ha);**

- 1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną (tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych);
  - b) lokalizacja zabudowy zagrodowej wymaga spełnienia następujących warunków:
    - lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzenia gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej lub zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
    - dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych i dróg wewnętrznych za zgodą zarządcy drogi lub właściciela drogi,
    - minimalna powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych w ramach jednego gospodarstwa rolnego dla nowej zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 10 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);
  - c) w terenie dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w terenie planowanej zabudowy zagrodowej,
    - obiekty pomocnicze,
    - budynki inwentarskie oraz inne budynki związane z produkcją rolną,
    - wody powierzchniowe (rowy, stawy),
    - odnawialne źródła energii rozumieniu § 4 pkt 6 według zasad podanych w § 7 ust.4 pkt 1 lit e;
  - d) w terenie zakazuje się:
    - lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,

- hodowli zwierząt i ptactwa powyżej 50 DJP w jednym siedlisku;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: zgodnie z § 6 ust.3;
- b) zasady lokalizacji ogrodzeń: zgodnie z § 6 ust. 4;
- c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: południowa część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo - oznaczonej na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3,

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 006.KDD, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.MN, 15.MU oraz wewnątrz terenu – jak oznaczono na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
- c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego pod zabudowę zagrodową: 40%;
- e) usytuowanie budynków: dowolne;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu); dopuszcza się kondygnację podziemną; wysokość do 8,5 m,
  - obiekty pomocnicze i budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum do 9,50 m,
  - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, wysokość do 4 m,
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m,
  - poziom posadowienia parteru budynków nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku: do 0,5 m;

g) dachy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4pkt 3) o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pozostałe: dachy dwuspadowe symetryczne (w rozumieniu § 4 pkt 3) o kącie nachylenia od 20 stopni do 45 stopni,
- obiekty małej architektury: dowolne;

h) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się odstępstwa podane w § 6 ust. 6 pkt 2;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- a) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;

- b) w pasie technicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczonym na rysunku planu, występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: nie dotyczy;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- wielkość działki: minimum 3000 m<sup>2</sup>; ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek wydzielanych na powiększenie lub poprawę zagospodarowania działek sąsiednich oraz dla infrastruktury technicznej;
  - szerokość frontu działki: dowolna;
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- dostępność drogową: z drogi publicznej 001.KDL oraz z drogi wewnętrznej 006.KDD;
  - wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 12 ust. 4 i ust.5;
  - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.
- 10. Karta terenu o symbolu: 001. KDL (powierzchnia ok.1,04 ha):**
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- teren dróg publicznych – droga gminna klasy L (ul. Żurawia);
  - w terenie dopuszcza się:
    - obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
    - wiaty przystankowe, obiekty małej architektury,
    - infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,
    - bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
  - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się, dopuszcza się tablice informacyjne o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, wysokość konstrukcji z tablicą do 2,2 m;
  - zasady lokalizacji ogrodzeń: zgodnie z § 6 ust. 4;
  - wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie dotyczy;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- wschodnia część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo jak oznaczono na rysunku planu - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
  - droga o przebiegu historycznym, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3, pkt.2 lit. b);

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: dla wiat przystankowych i obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wielkość powierzchni zabudowy: powierzchnia zabudowy wiat do 10 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy obiektów małej architektury do 4 m<sup>2</sup>;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - wiaty przystankowe: wysokość do 5 m,
  - obiekty małej architektury: wysokość do 4 m,
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w §13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
- f) geometria dachu: dowolna;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- b) w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy;

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 0 %, nie ustala się zmiany przeznaczenia terenu.

**11. Karta terenów o symbolach: 002. KDD (powierzchnia ok. 1,29 ha), 003. KDD (powierzchnia ok. 0,50 ha); 004. KDD (powierzchnia ok. 0,36 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) tereny dróg publicznych – drogi gminne klasy D:

- teren 002.KDD (ul. Jastrzębia),
- teren 003.KDD (ul. Łabędzia);
- teren 004.KDD (ul. Kormoranów);

- b) w terenach dopuszcza się:



- obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- wiaty przystankowe, obiekty małej architektury,
- infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, za zgodą zarządcy drogi;
- bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe,
- miejsca postojowe;

c) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 002.KDD: minimum 10 m – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 003.KDD: minimum 10 m – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 004.KDD: minimum 10 m – jak oznaczono na rysunku planu;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się;
- b) zasady lokalizacji ogrodzeń: nie dotyczy;
- c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie dotyczy;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

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

- a) teren 002.KDD: nie dotyczy;
- b) teren 003.KDD: droga o przebiegu historycznym, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3, pkt.2 lit. b);
- c) teren 004.KDD: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: dla wiat przystankowych i obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wielkość powierzchni zabudowy: powierzchnia zabudowy wiat do 10 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy obiektów małej architektury do 4 m<sup>2</sup>;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - wiaty przystankowe: wysokość do 5 m,
  - obiekty małej architektury: wysokość do 4 m,
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
- f) geometria dachu: dowolna;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- a) w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- b) w pasie technicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczonym na rysunku planu, występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) teren 002.KDD: wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV występują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- b) w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- c) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić urządzenie miejsc postojowych w liczbie minimum 1 miejsce postojowe/3 działki budowlane przyległe do drogi;
- d) dopuszcza się nawierzchnię ażurową;

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy;

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogową: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

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

11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: teren 002.KDD - 5 %, teren 003.KDD i 004.KDD - 0%, nie ustala się zmiany przeznaczenia terenu.

**12. Karta terenu o symbolu: 005. KDW (powierzchnia ok. 0,13 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) tereny dróg wewnętrznych;
- b) w terenach dopuszcza się:
  - infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, za zgodą właściciela terenu,
  - obiekty małej architektury,
  - miejsca postojowe,
  - bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
- c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10 m – jak na rysunku planu,
- d) dopuszcza się realizację dróg bez wydzielania jezdni oraz jako ciągi pieszo - jezdne;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się;
- b) zasady lokalizacji ogrodzeń: nie dotyczy;
- c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: droga o przebiegu historycznym, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3, pkt.2 lit. b);

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: dla obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wielkość powierzchni zabudowy: powierzchnia zabudowy wiat do 10 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy obiektów małej architektury do 4 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
  - e) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - obiekty małej architektury: wysokość do 4 m,
    - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
  - f) geometria dachu: dowolna;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
  - b) w terenach ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) dopuszcza się nawierzchnie ażurowe;
  - b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić urządzenie miejsc postojowych w liczbie minimum 1 miejsce postojowe/3 działki budowlane przyległe do drogi;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy;
- 9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z pkt 7 lit b);
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.

**13. Karta terenów o symbolu: 006.KDD (powierzchnia 0,34 ha); 007. KDD (powierzchnia ok. 0,39 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) tereny dróg publicznych;
- b) w terenach dopuszcza się:
  - obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
  - infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, za zgodą zarządcy drogi.
  - bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe,
  - miejsca postojowe;
- c) szerokość w liniach rozgraniczających:

- droga 006.KDD: minimum 10 m – jak na rysunku planu;
- droga 007.KDD: na odcinku północnym minimum 10 m, na odcinku południowym minimum 8 m – jak na rysunku planu;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się;
- b) zasady lokalizacji ogrodzeń: nie dotyczy;
- c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust. 5;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: południowa część terenów znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jagatowo jak oznaczono na rysunku planu - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: dla obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;

f) geometria dachu: dowolna;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- a) w terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- b) w terenach ustala się zakaz lokalizacji budynków;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) dopuszcza się nawierzchnie ażurowe;
- b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić urządzenie miejsc postojowych w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 3 działki budowlane przyległe do drogi;

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy;

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.

**14. Karta terenu o symbolu: 008.KDW (powierzchnia ok. 0,57 ha).**

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren dróg wewnętrznych;
- b) w terenie dopuszcza się:
  - infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, za zgodą właściciela terenu,
  - bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe,
  - miejsca postojowe,
  - obiekty małej architektury;
- c) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - teren 008.KDW: minimum 10 m – jak na rysunku planu;
  - teren 009.KDW: minimum 10 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach 17 m x 17 m – jak oznaczono na rysunku planu;
- d) zakazuje się: lokalizacji obiektów małej architektury;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zasady lokalizowania reklam i szyldów: wyklucza się;
- b) zasady lokalizacji ogrodzeń: nie dotyczy;
- c) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie dotyczy;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 do ust.4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- teren 008.KDW: w południowej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: dla obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wielkość powierzchni zabudowy: powierzchnia zabudowy wiat do 10 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy obiektów małej architektury do 4 m<sup>2</sup>;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w § 13 ust.8 pkt 3; obiekty infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna; inne maszty i słupy wysokość do 8 m;
- f) dachy: dowolne;

- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) w terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;
  - b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić urządzenie miejsc postojowych w liczbie minimum 1 miejsce postojowe/3 działki budowlane przyległe do drogi;
  - c) dopuszcza się nawierzchnię ażurową;
- 8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy
- 9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z pkt 7 lit b);
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: teren 008.KDW - 0 %, nie ustala się zmiany przeznaczenie terenu, teren 009.KDW - 5%.

§ 16. 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.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/131/2022  
Rady Gminy Pruszcz Gdański  
z dnia 25 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 i 1846) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 18.09.2017 r. do 18.10.2017 r.

Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 09.11.2017r. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu- pierwsze wyłożenie oraz w ustalonym terminie składania uwag, złożono 6 pism zawierających uwagi, z których 1 została uwzględniona przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański, a 5 nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański.

2. Na podstawie Postanowienia Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 23 listopada 2017 r. sporządzona została druga wersja projektu zmiany planu z przeznaczeniem działek objętych uwagą pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 06.03.2019 do 04.04.2019 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 26.04.2019 r. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu - drugie wyłożenie oraz w ustalonym terminie składania złożono 1 uwagę, która została w części uwzględniona przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański.

3. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2021 r. do 13.10.2021 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 27.10.2021 r. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu - trzecie wyłożenie oraz w ustalonym terminie składania złożono 13 pism zawierających 17 uwag, z których 8 uwag zostało uwzględnionych, 8 nie zostało uwzględnionych, 1 uwaga została uwzględniona w części.

4. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono po raz czwarty do publicznego wglądu w dniach od 29.04.2022 r. do 30.05.2022 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 13.06.2022 r. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu – czwarte wyłożenie oraz w ustalonym terminie składania złożono 9 pism zawierających 14 uwag, z których 1 została uwzględniona, a 13 pozostało nieuwzględnionych.

5. Uwagi złożone do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18.09.2017 r. do 18.10.2017 r., termin składania uwag do dnia 9.11.2017 r. i nieuwzględnione przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański:

- 1) uwaga wniesiona przez J.M., pismem złożonym w Urzędzie Gminy Pruszcz Gdański w dniu 23.10.2017 r. zawierającą wniosek o dopuszczenie na działce nr 20/9 obręb Jagatowo zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi (MN) lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU);

**Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**



### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działka nr 20/9 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 19.R,RM. Działka stanowi grunt rolny klasy R IIIb i RIVb. Przeznaczenie działki nr 20/9 na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Stosowny wniosek został przesłany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją, który pismem znak GZ.tr.602.178.2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze dodatkowych powierzchni gruntów rolnych klasy R IIIb położonych na terenie gminy Pruszcz Gdański, w obrębie ewidencyjnym Jagatowo. W związku z powyższym nie możliwe jest uwzględnienie złożonej uwagi, ponieważ zgoda na Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze stanowi bezwzględny warunek zmiany przeznaczenie terenu na cele inne niż rolnicze;

- 2) uwaga wniesiona przez J.P-R i M.P -R. oraz J. i A. S. - pismem złożonym w Urzędzie Gminy Pruszcz Gdański w dniu 24.10.2017 r., zawierającą wniosek o dopuszczenie na działce nr 20/5 obręb Jagatowo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowo – usługowej (MU) – po uprzednim uzyskaniu zgody ministra na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze nie rolnicze;

- **Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działka nr 20/5 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 19.R,RM. Działka stanowi grunt rolny klasy R IIIb i RIVa. Przeznaczenie działki nr 20/5 na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Stosowny wniosek został przesłany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który pismem znak GZ.tr.602.178.2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze dodatkowych powierzchni gruntów rolnych klasy R IIIb położonych na terenie gminy Pruszcz Gdański, w obrębie ewidencyjnym Jagatowo.

W związku z powyższym nie możliwe jest uwzględnienie złożonej uwagi, ponieważ zgoda na Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze stanowi bezwzględny warunek zmiany przeznaczenie terenu na cele inne niż rolnicze;

- 3) uwaga wniesiona przez A.P i M. P. - pismem złożonym w Urzędzie Gminy Pruszcz Gdański w dniu 24.10.2017 r., zawierającą wniosek o dopuszczenie na działce nr 20/3 obręb Jagatowo zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi (MN) lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU) – po uprzednim uzyskaniu zgody ministra na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze;

- **Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działka nr 20/3 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 19.R,RM. Działka stanowi grunt rolny klasy R IIIb.

Przeznaczenie działki nr 20/3 na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Stosowny wniosek został przesłany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją, który pismem znak GZ.tr.602.178.2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze dodatkowych powierzchni gruntów rolnych klasy R IIIb położonych na terenie gminy Pruszcz Gdański, w obrębie ewidencyjnym Jagatowo.

W związku z powyższym nie możliwe jest uwzględnienie złożonej uwagi, ponieważ zgoda na Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze stanowi bezwzględny warunek zmiany przeznaczenie terenu na cele inne niż rolnicze;

- 4) uwaga wniesiona przez J.N i K.N, P.G i D.G, oraz A.P i P. S - pismem złożonym w Urzędzie Gminy Pruszcz Gdański w dniu 26.10.2017 r., zawierającą wniosek o dopuszczenie na działce nr 20/4 obręb Jagatowo zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi (MN) lub zabudowy

mieszkańcwo – usługowej (MU) – po uprzednim uzyskaniu zgody ministra na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze, w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 19.R,RM;

**- Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działka nr 20/4 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 19.R,RM. Działka stanowi grunt rolny klasy R IIIb i RIVa.

Przeznaczenie działki nr 20/4 na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Stosowny wniosek został przesłany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją, który pismem znak GZ.tr.602.178.2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze dodatkowych powierzchni gruntów rolnych klasy R IIIb położonych na terenie gminy Pruszcz Gdański, w obrębie ewidencyjnym Jagatowo.

W związku z powyższym nie możliwe jest uwzględnienie złożonej uwagi, ponieważ zgoda na Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze stanowi bezwzględny warunek zmiany przeznaczenia terenu na cele inne niż rolnicze;

5) uwaga wniesiona przez E.M. pismem złożonym w dniu 9.11.2017 r., zawierającym wniosek o rozszerzenie obszaru objętego planem oraz zmianę przeznaczenia całej działki nr 106 na zabudowę jednorodziną lub zabudowę zagrodową;

**- Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działka położona jest poza obszarem objęty planem. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo ustalone zostały w uchwale Rady Gminy Pruszcz Gdański nr L/85/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO. Granice projektu planu miejscowego muszą być tożsame z granicami ustalonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Rozszerzenie granic obszaru objętego planem w trakcie jego sporządzania skutkuje stwierdzeniem nieważności planu przez Wojewodę Pomorskiego.

6. Uwagi złożone do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 06.03.2019r. do 04.04.2019 r., termin składania uwag do dnia 26.04.2019 r. i nieuwzględnione przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański:

uwaga wniesiona przez pana T.K. prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą LOGICON-KONTENERY T.K. ul. Łokietka 32, 81-735 Sopot, do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko pismem z dnia 22.09.2019 r - dotyczącą ograniczenia konieczności zieleni izolacyjnej jedynie do linii rozgraniczającej terenu 21.PU od sąsiedniego terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową, bez konieczności stosowania zieleni izolacyjnej od strony ulicy, ponieważ: zieleń od strony ulicy obniża wartość nieruchomości i brak jest możliwości wyeksponowania działalności, teren ten jest optymalny dla lokalizacji miejsc postojowych;

**- Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 21.PU stanowi w obszarze objętym planem jedyny teren o funkcji produkcyjnej - dominują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę możliwość realizacji w terenie 21.PU zabudowy o odmiennym charakterze, formie i wielkości niż sąsiednia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, większą powierzchnię zabudowy, placów i parkingów oraz większy ruch niż w innych terenach, należy zachować pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej wzdłuż wszystkich linii rozgraniczających terenu 21.PU, w tym od terenu 11.MU.

Uwzględnia się argumenty składającego uwagę dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych od strony ulicy – w terenie zielni izolacyjno – krajobrazowej od strony drogi 001.KDL i 002.KDD, z wymogiem wprowadzenia nasadzeń drzew, jak podano powyżej.

7. Uwagi złożone do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko – w okresie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2021 do 13.10.2021 r., termin składania uwag do dnia 27.10.2021 r. i nieuwzględnione przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański:

- 1) Uwaga wniesiona przez pana J.B. pismem złożonym w dniu 28.09.2021 r., dotycząca nie wyrażenia zgody na przedłużenie i poszerzenie ul. Sokolej kosztem działki nr 11/8 oraz na planowanie i wprowadzenia jakichkolwiek zmian dotyczących tej nieruchomości. Po przeciwnej stronie działki nr 11/8 znajdują się działki niezabudowane, gdzie istnieje możliwość poszerzenia i przedłużenia ul. Sokolej;

- **Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

#### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Droga 007.KDD na odcinku północnym obejmuje istniejącą ulicę Sokolą, stanowiącą dojazd do wydzielonych działek nr ewid. 223/7 – 223/11 oraz 11/7 – 11/20. Droga stanowi połączenie istniejącej ul. Jastrzębiej i istniejącej ul. Żurawiej i ma obsługiwać komunikacyjnie wydzielone wzdłuż drogi działki. Przebieg drogi przyjęty w projekcie zmiany planu został ustalony w obowiązującym dla tego terenu Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część Wyżynna, uchwalonym uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r. Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązanie nie jest nowe, zaskakujące właścicieli przyległych działek i zmieniające sposób zagospodarowania terenu i jest niezbędne dla właściwej obsługi komunikacyjnej terenów istniejącej i planowanej zabudowy tej części Jagatowa. Biorąc pod uwagę stan faktyczny – studnię, wydzieloną przy granicy działki nr 11/8 oraz istniejący przy granicy działki nr 223/19 budynek gospodarczy, ustalono szerokość drogi 007.KDD na odcinku południowym (od działki nr ewid. 11/7) na 8 m.

- 2) Uwaga wniesiona przez panią G.Z. pismem złożonym w dniu 28.09.2021 r., dotycząca: nie wyrażenia zgody się na poszerzenie ul. Sokolej kosztem działki nr 11/7, dom stoi bardzo blisko ul. Sokolej, oknami od sypialni, nie zgadza się na pogorszenie warunków do snu i odpoczynku. Po drugiej stronie ul. Sokolej znajdują się działki niezabudowane, gdzie istnieje możliwość poszerzenia ul. Sokolej. Nie wyraża zgody na planowanie i wprowadzanie jakichkolwiek zmian dotyczących gruntów i nieruchomości znajdujących się w Jagatowie;

- **Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

#### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Droga 007.KDD na odcinku północnym obejmuje istniejącą ulicę Sokolą, stanowiącą dojazd do wydzielonych działek nr ewid. 223/7 – 223/11 oraz 11/7 – 11/20. Na odcinku południowym jest to droga projektowana. W projekcie planu ustalono szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z wydzieleniem odcinka północnego. Droga stanowi połączenie istniejącej ul. Jastrzębiej i istniejącej ul. Żurawiej i ma obsługiwać komunikacyjnie wydzielone wzdłuż drogi działki. Przebieg drogi przyjęty w projekcie zmiany planu został ustalony w obowiązującym dla tego terenu Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część Wyżynna, uchwalonym uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r. Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązanie nie jest nowe, zaskakujące właścicieli przyległych działek i zmieniające sposób zagospodarowania terenu i jest niezbędne dla właściwej obsługi komunikacyjnej terenów istniejącej i planowanej zabudowy tej części Jagatowa. Biorąc pod uwagę stan faktyczny – studnię, wydzieloną przy granicy działki nr 11/8 oraz istniejący przy granicy działki nr 223/19 budynek gospodarczy, ustala się szerokość drogi 007.KDD na odcinku południowym (od działki nr ewid. 11/7) na 8 m.

- 3) Uwaga wniesiona przez pana J.B. pismem złożonym w dniu 28.09.2021 r., dotycząca: uzupełnienia wniosku z dnia 28.09.2021 r. Składający uwagę nie zgadza się na przedłużenie i poszerzenie ul. Sokolej kosztem działki nr 11/8. Nie zgadza się aby studnia wody pitnej znajdowała się w granicach planowanej drogi gminnej, jak to widnieje na planach, pozbawiając nas wody pitnej;

- **Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Droga 007.KDD na odcinku północnym obejmuje istniejącą ulicę Sokolą, stanowiącą dojazd do wydzielonych działek nr ewid. 223/7 – 223/11 oraz 11/7 – 11/20. Droga stanowi połączenie istniejącej ul. Jastrzębiej i istniejącej ul. Żurawiej i ma obsługiwać komunikacyjnie wydzielone wzdłuż drogi działki. Przebieg drogi przyjęty w projekcie zmiany planu został ustalony w obowiązującym dla tego terenu Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część Wyżyna, uchwalonym uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r. Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązanie nie jest nowe, zaskakujące właścicieli przyległych działek i zmieniające sposób zagospodarowania terenu i jest niezbędne dla właściwej obsługi komunikacyjnej terenów istniejącej i planowanej zabudowy tej części Jagatowa. Biorąc pod uwagę stan faktyczny – studnię, wydzieloną przy granicy działki nr 11/8 oraz istniejący przy granicy działki nr 223/19 budynek gospodarczy, ustalono szerokość drogi 007.KDD na odcinku południowym (od działki nr ewid. 11/7) na 8 m.

- 4) Uwaga wniesiona przez pana K.W. pismem złożonym w dniu 13.10.2021 r. dotyczącym nie wyrażenia zgody, aby kosztem działki i budynków gospodarczych droga była poszerzona do 10 m, droga może być poszerzona na działki nr 11/11, 11/14, 11/15, 11/8;

- Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.

### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Uwaga nieuwzględniona w części. Ustala się poszerzenie drogi 007.KDD na odcinku przy do połączeniu z ul. Żurawia do 8m, na stronę zachodnią. Droga 007.KDD na odcinku północnym obejmuje istniejącą ulicę Sokolą, stanowiącą dojazd do wydzielonych działek nr ewid. 223/7 – 223/11 oraz 11/7 – 11/20. Droga stanowi połączenie istniejącej ul. Jastrzębiej i istniejącej ul. Żurawiej i ma obsługiwać komunikacyjnie wydzielone wzdłuż drogi działki. Przebieg drogi przyjęty w projekcie zmiany planu został ustalony w obowiązującym dla tego terenu Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część Wyżyna, uchwalonym uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r. W planie tym ustalono dla tej drogi kategorię drogi dojazdowej o szerokości 10 m. Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązanie nie jest nowe, zaskakujące właścicieli przyległych działek i zmieniające sposób zagospodarowania terenu i jest niezbędne dla właściwej obsługi komunikacyjnej terenów istniejącej i planowanej zabudowy tej części Jagatowa.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny – studnię, wydzieloną przy granicy działki nr 11/8 oraz istniejący przy granicy działki nr 223/19 budynek gospodarczy, ustala się szerokość drogi 007.KDD na odcinku południowym (od działki nr ewid. 11/7) na 8 m. Część drogi przebiegać będzie przez działkę nr ewid. 223/8, ponieważ również ta działka jest w projekcie zmiany planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową i wydzielone działki będą wymagały obsługi komunikacyjnej.

- 5) Uwaga wniesiona przez 9 osób, załączono wniosek złożony w Urzędzie Gminy w 2014 r. podpisany przez 14 osób, pismem złożonym w dniu 22.10.2021 r., dotycząca:

- a) dopuszczenia na działkach nr 19/1, 19/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/9, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

- Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.

### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Na wnioskowanych działkach występują w przewadze grunty rolne klasy III. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Działki nr 20/3, 20/4, 20/5, 20/5, 20/6, 20/8, 20/9 objęte były wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie tych działek na cele nierolnicze - funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją znak GZ.tr.602.178.2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III położonych na tych działkach na cele nierolnicze, argumentując odmowę znaczną powierzchnią gruntów rolnych klasy III, na które

zostały wydane zgody na cele nierolnicze i które jeszcze nie zostały zabudowane. W związku z tym, nieuzasadnione jest ponowne składanie takiego wniosku i dodatkowo powiększenie terenu przeznaczonego na cele nierolnicze o działki nr 19/12 i 19/2.

- 6) Uwagi wniesione przez panią J.Z. (z podpisami 8 osób), złożona w dniu 22.10.2021 r., dotyczące terenów 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MU 18.R, RM, 19.R, RM, 20.R, RM, o następującej treści: negatywna opinia do przedstawieniowej zmiany planu i wniesienie sprzeciwu. Uzasadnienie: tereny (w części) stanowią rejon występowania żurawia (grus grus). Przekształcenie tych miejsc w tereny zabudowy mieszkaniowej zagrażać będzie swobodnemu egzystowaniu tego gatunku, będzie złamaniem prawa w świetle przepisów Rozporz. Min. Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Ponadto występują tu chronione gatunki ptaków: łabędź niemy, przepiórka (gatunki chronione) i czapla siwa. Egzystowanie gatunków pominięto w Prognozie oddziaływania na środowisko;

**- Rada Gminy uwzględniła / nie uwzględniła złożonej uwagi.**

**UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI.**

Tereny wymienione w uwadze zostały wyznaczone w projekcie zmiany planu na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub na funkcje rolnicze i zabudowy zagrodowej na podstawie obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część Wyżynna, uchwalonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r. Zmiana funkcji i przeznaczenie terenów na funkcje rolnicze bez zabudowy spowodowałaby obniżenie wartości nieruchomości i skutkowałaby roszczeniami finansowymi właścicieli gruntów wobec Gminy Pruszcz Gdański.

Występowanie na terenach rolnych i w obniżeniach terenu wypełnionych okresowo wodą, wymienionych w uwadze gatunków ptaków jest zjawiskiem naturalnym i pożądanym, jednakże nie może to być jedyne kryterium wyłączenia tych terenów z zabudowy.

Ponadto nadmienia się, że część dołączonych do uwagi zdjęć nie obejmuje obszaru objętego planem, tylko tereny położone po stronie północnej i przedstawiają wyłącznie żurawie na polu.

Pozostałe zdjęcia obejmują prawdopodobnie rejon północno-zachodni obszaru objętego planem i przedstawiają również wyłącznie żurawie - w locie oraz na polu, z czego można wnioskować iż ich pobyt był chwilowy a ich stałe siedlisko znajduje się poza obszarem objętym planem.

- 7) Uwaga wniesiona przez pana A.R. pismem złożonym w dniu 25.10.2021 r. zawierającym wnioskowi o wyznaczenie w planie dojścia czy dojazdu do lasu, który znajduje się na północ od obszaru 6.MN;

**- Rada Gminy uwzględniła / nie uwzględniła złożonej uwagi.**

**UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI.**

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Wyznaczenie w projekcie planu wydzielonego ciągu pieszego spowodowałoby ograniczenie praw własności właścicieli działek i roszczenia finansowe wobec Gmin Pruszcz Gdański. Dostęp do lasu jest możliwy drogą 002.KDD oraz drogą przyległą do lasu od strony zachodniej.

- 8) Uwaga wniesiona przez pana T.B. pismem złożonym w dniu 27.10.2021 r. dotycząca sprzeciwu przeciwko wytyczeniu drogi na działce nr 223/8 (po podziale działka nr 223/15) przy działce nr 11/11;

**- Rada Gminy uwzględniła / nie uwzględniła złożonej uwagi.**

**UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI.**

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Droga 007.KDD na odcinku północnym obejmuje istniejącą ulicę Sokolą, stanowiącą dojazd do wydzielonych działek nr ewid. 223/7 – 223/11 oraz 11/7 – 11/20. Na odcinku południowym jest droga projektowana. W projekcie planu ustalono szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z wydzieleniem odcinka północnego. Droga stanowi połączenie istniejącej ul. Jastrzębiej i istniejącej ul. Żurawiej i ma obsługiwać komunikacyjnie wydzielone wzdłuż drogi działki. Przebieg drogi przyjęty w projekcie zmiany planu został ustalony w obowiązującym dla tego terenu Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część Wyżynna,

uchwalonym uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r. W planie tym ustalono dla tej drogi kategorię drogi dojazdowej o szerokości 10 m.

Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązanie nie jest nowe, zaskakujące właścicieli przyległych działek i zmieniające sposób zagospodarowania terenu. Biorąc pod uwagę stan faktyczny – studnię, wydzieloną przy granicy działki nr 11/8 oraz istniejący przy granicy działki nr 223/19 budynek gospodarczy, ustala się szerokość drogi 007.KDD na odcinku południowym (od działki nr ewid. 117) na 8 m. Część drogi przebiegać będzie przez działkę nr ewid. 223/8, ponieważ również ta działka jest w projekcie zmiany planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową i wydzielone działki będą wymagały obsługi komunikacyjnej.

9) Uwaga wniesiona przez pana W.K. pismem złożonym w dniu 25.10.2022 r. dotyczącym przekwalifikowania działki nr 18/22 na cele budowlane;

**- Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

#### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działka położona jest poza obszarem objętym planem. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo ustalone zostały w uchwale Rady Gminy Pruszcz Gdański nr L/85/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO. Granice projektu planu miejscowego muszą być tożsame z granicami ustalonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Rozszerzenie granic obszaru objętego planem w trakcie jego sporządzania skutkuje stwierdzeniem nieważności planu przez Wojewodę Pomorskiego.

8. Uwagi wniesiona do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko – w okresie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 29.04.2021 r. do 30.05.2022 r. termin składania uwag do 13.06.2022 r. i nieuwzględnione przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański:

1) Uwaga wniesiona przez panią E.M, T.B. pismem złożonym w dniu 10.05.2022 r. zawierające wniosek o rozszerzenie obszaru objętego planem oraz zmianę przeznaczenia całej działki nr 106 na zabudowę jednorodziną;

**- Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

#### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo ustalone zostały w uchwale Rady Gminy Pruszcz Gdański nr L/85/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO. Granice projektu planu miejscowego muszą być tożsame z granicami ustalonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Rozszerzenie granic obszaru objętego planem w trakcie jego sporządzania skutkuje stwierdzeniem nieważności planu przez Wojewodę Pomorskiego.

2) uwaga wniesiono przez pana J.B. pismem złożonym w dniu 26.05.2022 r., dotycząca: niewyrażenia zgody na poszerzenie drogi kosztem działki nr 11/8, od strony ul.Sokolej jest studnia. Po drugiej stronie ul.Sokolej znajdują się niezabudowane działki i tam jest możliwość poszerzenia drogi – ul.Sokolej.

**- Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

#### UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Działka nr 11/8 położona jest w liniach rozgraniczających projektowanego przedłużenia ul. Sokolej w kierunku południowym. Droga została zaprojektowana jako droga publiczna dojazdowa o symbolu 007.KDD. Droga stanowi połączenie istniejącej ul. Jastrzębiej i istniejącej ul. Żurawiej i będzie obsługiwać istniejącej i projektowanej po jej obu stronach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Klasę drogi i jej przebieg drogi przyjęto zgodnie z obowiązującym obecnie Miejscowymi planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz

Gdański – część Wyżynna, uchwalonym uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005r. Ustalone w projekcie zmiany planu rozwiązanie nie jest więc nowe i zaskakujące właścicieli działek przyległych. Planowany przebieg drogi należało brać pod uwagę przy projektowaniu obiektów i urządzeń budowlanych na przyległych działkach. Trasę drogi na odcinku południowym zaprojektowano zarówno na działkach nr 11/7 i 11/8 jak i na działkach nr 223/7 i 223/8.

Biorąc po uwagę istniejące na przyległych działkach budowlanych urządzenia infrastruktury technicznej, na odcinku przyległym do działek nr 11/7, 8,13,15 drogę zaprojektowano o szerokości w liniach rozgraniczających 8m.

- 3) Uwaga wniesiona przez panią G.Z. pismem złożonym w dniu 26.05.2022 r., dotycząca: nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi kosztem działki nr 11/7, od strony ul.Sokolej jest szamboi skrzynka elektryczna.

**- Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Działka nr 11/8 położona jest w liniach rozgraniczających projektowanego przedłużenia ul. Sokolej w kierunku południowym. Droga została zaprojektowana jako droga publiczna dojazdowa o symbolu 007.KDD. Droga stanowi połączenie istniejącej ul. Jastrzębiej i istniejącej ul. Żurawiej i będzie obsługiwać istniejącą i projektowaną po jej obu stronach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Klasę drogi i jej przebieg drogi przyjęto zgodnie z obowiązującym obecnie Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część Wyżynna, uchwalonym uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r. Ustalone w projekcie zmiany planu rozwiązanie nie jest więc nowe i zaskakujące właścicieli działek przyległych. Planowany przebieg drogi należało brać pod uwagę przy projektowaniu obiektów i urządzeń budowlanych na przyległych działkach.

Trasę drogi na odcinku południowym zaprojektowano zarówno na działkach nr 11/7 i 11/8 jak i na działkach nr 223/7 i 223/8. Biorąc po uwagę istniejące na przyległych działkach budowlanych urządzenia infrastruktury technicznej, na odcinku przyległym do działek nr 11/7, 8,13,15 drogę zaprojektowano o szerokości w liniach rozgraniczających 8m.

- 4) Uwaga wniesiona przez pana P.P. pismem złożonym w dniu 30.05.2022 r., dotycząca przekształcenie działek rolnych nr 154/17 150/158 obr. Jagatowo na budowlane;

**- Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działki położone poza obszarem objętym planem. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo ustalone zostały w uchwale Rady Gminy Pruszcz Gdański nr L/85/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO. Granice projektu planu miejscowego muszą być tożsame z granicami ustalonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Rozszerzenie granic obszaru objętego planem w trakcie jego sporządzania skutkuje stwierdzeniem nieważności planu przez Wojewodę Pomorskiego.

- 5) Uwaga wniesiona przez panią A.P-R pismem złożonym w dniu 30.05.2022 r., dotycząca przekształcenie działki rolnej nr 156/28 obr. Jagatowo na budowlaną.

**- Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Działka położona jest poza obszarem objętym planem. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo ustalone zostały w uchwale Rady Gminy Pruszcz Gdański nr L/85/2014 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański –

część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego JAGATOWO. Granice projektu planu miejscowego muszą być tożsame z granicami ustalonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Rozszerzenie granic obszaru objętego planem w trakcie jego sporządzania skutkuje stwierdzeniem nieważności planu przez Wojewodę Pomorskiego.

6) Uwagi wniesione przez pana M.K. pismem złożonym w dniu 10.06.2022 r., dotyczące:

a) Projekt wyklucza budownictwo szeregowe i bliźniacze wraz z podziałem 500 m<sup>2</sup> dla bliźniaka i 300 dla szeregu. Podział na działki 1000 m<sup>2</sup> jest nieekonomiczny;

- **Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

W projekcie zmiany planu ustalono lokalizację wyłączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ze względu na położenie w miejscowości wiejskiej, gdzie zabudowa zlokalizowana jest na działkach o większej powierzchni niż w mieście, na których domy zlokalizowane są wśród zieleni. Ustalenie w projekcie zmiany planu minimalnej powierzchni działki na 1000 m<sup>2</sup> ma na celu utrzymanie tej zasady.

Z tego względu nie dopuszcza się lokalizacji budynków bliźniaczych i szeregowych;

b) Nie uwzględniono rozwiązania drogowego łączącego ul. Żurawią z ul. Jastrzębią wzdłuż terenu 2.MN oraz 7.R, RM. Brak tej drogi spowoduje utrudniony dostęp do szkoły;

- **Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

W projekcie zmiany planu ustalono połączenie ul. Sokolej i ul. Żurawiej drogą publiczną dojazdową 007.KDD, a więc dostęp do usług zlokalizowanych po południowej stronie ul. Żurawiej jest zapewniony.

Teren o symbolu 27.R, RM przylega do istniejącej ul. Żurawiej, i również ma zapewniony dostęp do usług zlokalizowanych po południowej stronie ul. Żurawiej jest zapewniony;

c) W północnej części Jagatowa brakuje terenu z przeznaczeniem usługowym. Proponuje się rozszerzenie terenu 6.MN o funkcje MU bądź wydzielenie dodatkowego terenu mieszkalno - usługowego wzdłuż ul. Jastrzębiej;

- **Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Teren o symbolu 6.MN położony jest skrajnie w odniesieniu do terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług do 30% powierzchni całego budynku. Jest więc możliwość realizacji usług a ich faktyczne powstanie będzie zależało od występujących potrzeb.

Lokalizacja usług o większej powierzchni będzie powodować duży ruch komunikacyjny i uciążliwość dla mieszkańców zabudowy mieszkaniowej. Zmiana planu umożliwi realizację usług w innych terenach, położonych w południowej części obszaru objętego zmianą planu (14.MU, 15.MU, 16.MU, 17.MU);

d) Zmiana funkcji terenu 18.R, RM na funkcje MN;

- **Rada Gminy uwzględnia / nie uwzględnia złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Teren o symbolu 18.R, RM położony jest skrajnie w odniesieniu do terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, w obszarze wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański jako obszar zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowej i usługowej - II Etap. Zgodnie z częścią tekstową studium, teren ten może być przeznaczony na wskazane funkcje po wykorzystaniu w sąsiedztwie terenów w minimum 70% na funkcje mieszkaniowe i minimum 50% na funkcje usługowe. Ponieważ położone w sąsiedztwie terenu 18.R, RM nie są jeszcze wykorzystane - to jest



zabudowane we wskazanym stopniu, ich przeznaczenie na funkcje zabudowy mieszkaniowej byłoby sprzeczne ze Studium. Stwierdzenie przez Radę Gminy niesprzeczności ustaleń planu ze Studium jest warunkiem prawnym uchwalenia planu,

- e) Sprzeciw dla wprowadzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanej formie;

- **Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Projekt zmiany planu spełnia wszystkie wymogi formalno-prawne obowiązujące przy sporządzaniu planów miejscowych i ich zmian, jest zgodny z ustaleniami studium, uwzględnia zasady ochrony przyrody, zabytków i krajobrazu kulturowego ustala niezbędny zakres rozwiązań komunikacyjnych. Uchwalenie planu jest wskazane ze względów społecznych.

- 7) Uwagi wniesione przez pana K.Sz. pismem złożonym w dniu 13.06.2022 r., o treści:

- a) wyznaczenie na działce nr 9/8 drogi kategorii KDD ze złożoną 27.08.2021 koncepcją urbanistyczną zagospodarowania działki 9/8 (załącznik nr 1 do pisma);

- **Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

W załączonej do pisma Koncepcji urbanistycznej zaprojektowano rząd działek budowlanych wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 2.MN oraz drogę obsługującą po ich wschodniej stronie. Droga ta obsługiwałaby wyłącznie działki wydzielone z działki nr 9/8 stanowiącej własność osoby składającej uwagę. Ustalenie drogi publicznej dla obsługi działek wydzielonych z działki jednego właściciela jest nieuzasadnione prawnie i ekonomicznie;

- b) W Par. 15 ust.1 Karta terenu 1.MN i 17.U pkt 8a dodać możliwość zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup> i wprowadzić tolerancję do 15% dla wielkości działki.

- **Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

W projekcie zmiany planu ustalono lokalizację wyłączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ze względu na położenie w miejscowości wiejskiej, gdzie zabudowa zlokalizowana jest na działkach o większej powierzchni niż w mieście, na których domy zlokalizowane są wśród zieleni. Ustalenie w projekcie zmiany planu minimalnej powierzchni działki na 1000 m<sup>2</sup> ma na celu utrzymanie tej zasady.

Z tego względu nie dopuszcza się lokalizacji budynków bliźniaczych i szeregowych.

- 8) Uwaga wniesiona przez pana M.Sz. pismem z dnia 13.06.2022 r. złożonym w dniu 14.06.2022 r. o treści: brakuje uwag wniesionych w piśmie złożonym w kancelarii ogólnej urzędu gminy w dniu 22.10.2021 r.

Treść uwag zwartych w piśmie z dnia 22.10.2021 r:

Składający uwagi wyrażają opinie negatywną do przedstawionej zmiany planu i wnoszą sprzeciw. Uzasadnienie: tereny ( w części) stanowią rejon występowania żurawia (grus grus). Przekształcenie tych miejsc w tereny zabudowy mieszkaniowej zagrażać będzie swobodnemu egzystowaniu tego gatunku, będzie złamaniem prawa w świetle przepisów Rozporz. Min. Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Ponadto występują tu chronione gatunki ptaków: łabędź niemy, przepiórka (gatunki chronione) i czapla siwa. Egzystowanie gatunków pominięto w Prognozie oddziaływania na środowisko.

- **Rada Gminy uwzględni / nie uwzględni złożonej uwagi.**

UZASADNIENIE NIE UWZGLĘDNIENIA UWAGI

Tereny wymienione w uwadze zostały wyznaczone w projekcie zmiany planu na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub na funkcje rolnicze i zabudowy zagrodowej na podstawie obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz

Gdański - część Wyżyna, uchwalonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10.08.2005 r.

Zmiana funkcji i przeznaczenie terenów na funkcje rolnicze bez zabudowy spowodowałyby obniżenie wartości nieruchomości i skutkowałyby roszczeniami finansowymi właścicieli gruntów wobec Gminy Pruszcz Gdański.

Występowanie na terenach rolnych i w obniżeniach terenu wypełnionych okresowo wodą wymienionych w uwadze gatunków ptaków jest zjawiskiem naturalnym i pożądanym, jednakże nie może to być jedyne kryterium wyłączenia tych terenów z zabudowy.

Ponadto nadmienia się, że część dołączonych do uwagi zdjęć nie obejmuje obszaru objętego planem, tylko tereny położone po stronie północnej i przedstawiają wyłącznie żurawie na polu.

Pozostałe zdjęcia obejmują prawdopodobnie rejon północno-zachodni obszaru objętego planem i przedstawiają również wyłącznie żurawie - w locie oraz na polu, z czego można wnioskować iż ich pobyt był chwilowy a ich stałe siedlisko znajduje się poza obszarem objętym planem.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/131/2022  
Rady Gminy Pruszcz Gdański  
z dnia 25 listopada 2022 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 JAGATOWO oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą planu występują następujące inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) budowa przedłużenia ul. Gołębiej do ul. Żurawiej (06.KDD);
- 2) budowa przedłużenia ul. Sokolej do ul. Żurawiej (007.KDD);
- 3) poszerzenie istniejących dróg – ul. Jastrzębiej (002.KDD) i ul. Żurawiej (odcinek zachodni) do szerokości 10 m.

2. Na obszarze objętym zmianą planu występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych oraz wewnętrznych o łącznej długości ok. 740 m;
- 2) budowa sieci wodociągowej w drogach publicznych oraz wewnętrznych o łącznej długości ok. 740 m.

3. Źródła finansowania dla realizacji inwestycji podanych w ust.1 i ust. 2 będą stanowić: środki własne inwestorów, środki pomocnicze, środki pochodzące z funduszy strukturalnych UE oraz środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne) w ramach wieloletniej prognozy finansowej.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/131/2022

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 25 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**