



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 stycznia 2017 r.

Poz. 59

UCHWAŁA NR XXV/84/2016 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 16 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu miejscowości ROTMANKA, obręb geodezyjny STRASZYN

Na podstawie art. 20 i art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), w związku z uchwałą nr XXXVIII/105/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część Wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn, na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański uchwała się, co następuje:

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

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część Wyżynna uchwalonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814), fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn, zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar położony po zachodniej stronie ul. Sportowej, o powierzchni ok. 0,86 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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn 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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn, 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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

2. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: 1.W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi; 2.ZL – las;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. 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 użytych w niniejszym planie

- 1) bryła główna budynku : podstawowa, największa pod względem powierzchni część budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, ryzalitu, schodów zewnętrznych, ganku, wykusza, lukarn w konstrukcji dachu, itp.;
- 2) budynki pomocnicze: budynki związane z obsługą funkcji podstawowej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze itp;
- 3) dach dwuspadowy symetryczny: dach o dwóch połaciach połączonych wspólną kalenicą, pochylonych symetrycznie w stosunku do poziomu (o takim samym kącie nachylenia); dopuszcza się ścianki kolankowe o wysokości do 140 cm od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się naczółki, lukarny, ryzality o innym kącie nachylenia dachu niż dach nad bryłą główną budynku, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej; budynek o złożonym rzucie planu może posiadać więcej niż dwie połacie przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie muszą być symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy; dopuszcza się różnicę w długości symetrycznych połaci jednak nie więcej jak 2,0m w rzucie poziomym - powyższe ustalenie dotyczy dachu nad bryłą główną budynku;
- 4) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
- 5) działka: działka budowlana zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) odnawialne źródła energii: w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne sieci oraz urządzenia i obiekty powiązane z sieciami: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracji wodnych, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów itp - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 8) linia rozgraniczająca: linia będącą granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które opisane są innym symbolem literowo-cyfrowym;
- 9) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy : linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji nowo realizowanego budynku, wiat, altan, obiektów małej architektury; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) – w części o głębokości do 1,50m oraz: chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej – przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów budowlanych wzdłuż wszystkich dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

- 10) obiekty małej architektury: według przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 11) reklama: informacja promująca osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi itp. w formie tablicy, przestrzennej instalacji, bilbordu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 12) szyld: informacja o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której jest umieszczona, w formie tablicy, przestrzennej instalacji, bilbordu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynna: w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 14) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków oraz wiat - po obrysie elementów nośnych na powierzchni terenu oraz powierzchnia zajmowana przez obrys zewnętrzny konstrukcji nośnych naziemnych instalacji fotowoltaicznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, oraz powierzchni zajmowanej przez obiekty inne, takie jak: szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej, urządzenia infrastruktury technicznej itp.;
- 15) przepisy odrębne: przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 16) rysunek planu: rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania zostało określone w niniejszej uchwale;
- 18) ustawa: należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) intensywność zabudowy: zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 15) w stosunku do powierzchni działki objętej projektowaną inwestycją;
- 21) wysokość:
 - a) budynku: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 5. Przeznaczenie terenów

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

- 1) 1.W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) 2.ZL – las.

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

3. Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni 0,19 ha wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 1920 obręb Straszyn, na podstawie Decyzji Ministra Środowiska znak: ZS.2210.138.2015.WS z dnia 27 stycznia 2015 r.

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

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na obszarze objętym planem ochrony ładu przestrzennego wymagają: las, który spełnia funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, tereny położone na styku z lasem znajdującym się poza obszarem planu oraz teren położony na styku z drogą publiczną. Ochronę zapewnia się poprzez ustalenie zasad zawartych w ust.3 i ust. 4 oraz w kratach terenów w § 12.

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

- a) terenów przeznaczonych do zabudowy, budynków, budowli, obiektów małej architektury, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w § 12 ust. 1 - karta terenu 1.W;
- b) obiektów, które mogą być zlokalizowane w lesie, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w § 12 ust. 2 - karta terenu 2.ZL;
- b) reklam i szyldów, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w ust. 3;
- c) ogrodzeń, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w ust. 4.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów (w rozumieniu § 4 pkt 12 i pkt 13):

- 1) wyklucza się lokalizację wszelkich tablic i urządzeń emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- 2) wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych itp oraz informacyjnych na ogrodzeniach;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów:
 - a) wolno stojących, w liczbie maksymalnie 1 tablica na działce budowlanej, powierzchnia szyldu do 2 m²;
 - b) umieszczonych na budynkach, w liczbie maksymalnie 2 szyldy na budynku; powierzchnia jednego szyldu maksymalnie 1,50 m²;

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się nakaz:
 - a) zabezpieczania gruntu przed infiltracją wód opadowych z czasowo gromadzonych odpadów;
 - b) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy grunty (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) składowania odpadów na wolnym powietrzu w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;

- b) zakopywania odpadów;
- c) składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu;
- d) 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 i warunków klimatycznych:

- 1) ustala się kształtowanie obiektów i budowli infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów, według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 12;
- 2) ustala się kształtowanie terenów zieleni (powierzchni biologicznie czynnych) z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych; obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 12;
- 3) ustala się, że przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie powyższe nie stanowi wystarczającej przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 4) przy realizacji inwestycji w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa.

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

- 1) w zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - a) przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań nisko emisyjnych i ekologicznych,
 - b) zakaz spalania odpadów budowlanych, w tym wszelkich odpadów pochodzenia chemicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:
 - a) dopuszczalny poziom dźwięku przenikającego do środowiska dla terenu oznaczonego symbolem 1.W – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2. ZL– jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 3) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linie elektroenergetyczna 15 kV; ustalona przepisami odrębnymi strefa ograniczeń wzdłuż tej linii zapewnia między innymi ochronę pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi przed polami elektromagnetycznymi.

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; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
 - b) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w szczególności na środowisko gruntowo-wodne; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
 - c) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - d) elektrowni wiatrowych i biogazowni; innych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;

- 2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 3) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
- 4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
- 5) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w § 12 niniejszej uchwały.

5. Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wody:

- 1) obszar objęty planem położony jest w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 13; ustalone zasady zagospodarowania nie zagrażają czystości wód podziemnych;
- 2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.W znajduje się ujęcie wody; dla ujęcia wody nie została ustanowiona strefa ochronna.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się: odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych i wód technologicznych (wód popłucznych z ujęcia wody oraz wód spuszcanych ze zbiorników wyrównawczych w terenie 1.W) ustala się:
 - a) odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, do kanalizacji popłucznej, do kanalizacji deszczowej - po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się ich odprowadzenie do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) z dachów budynków wody opadowe odprowadzać: na powierzchnię terenu lub/ oraz do kanalizacji deszczowej; ustala się obowiązek retencjonowania wód opadowych w zbiornikach na wody opadowe (retencyjnych lub retencyjno – rozsączających) z co najmniej 50% powierzchni wszystkich dachów budynków ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników i innych celów gospodarczych;
 - b) z dojazdów, placów postojowych i parkingów: na teren działki budowlanej lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny w sposób następujący:
 - bezpośrednio na powierzchnię terenu działki z zakazem spływu na nieruchomości sąsiednie,
 - do zbiorników retencyjnych lub retencyjno – rozsączających; dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników, w których gromadzona jest woda z dachów budynków po oczyszczeniu wód opadowych z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się: zasilanie w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz instalacje odnawialnych źródeł energii- z wykluczeniem podanych w § 7 ust.4, pkt 1. lit d);
- 6) w zakresie zasilania w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy);
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Pruszcz Gdański.

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

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazy kulturowe, ani obiekty i obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi las. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w karcie terenu 2.ZL zawartej w § 12 ust.2.

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

1. W obszarze objętym planem nie ustala się przebiegu dróg publicznych ani przebiegu dróg wewnętrznych.

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

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów, realizowanych przez inwestora na terenie własnej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.W:

- a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
- b) dodatkowo: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- c) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie z lit. a i b wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - minimum 1 stanowisko na 1 – 7 miejsc postojowych;
 - minimum 15% liczby stanowisk powyżej 8 miejsc postojowych (nie mniej niż 2);
- d) obliczone wg powyższych wskaźników miejsc postojowych zaokrąglać w górę;
- e) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nowo budowanych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- f) wymagane według powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu (miejsca postojowych w garażach nie wlicza się do wymaganego minimum).

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie własnej działki: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbol 2.ZL:

- a) dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych przeznaczonych na postój pojazdów osobowych, w tym miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz miejsc postojowych rowerów;
- b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową muszą stanowić minimum 10% liczby stanowisk wyznaczonych w obrębie terenu lokalizacji miejsc postojowych (minimum 1 miejsce postojowe);
- c) miejsca postojowe dla rowerów: wskaźniki dowolne.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;
- 2) nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;

- 3) sieci infrastruktury należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu;
- 4) realizacja sieci, obiektów i budowli infrastruktury technicznej na terenie lasu oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 2. Systemy zaopatrzenia w wodę:
 - 1) na obszarze objętym planem występują sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę; ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 2) urządzenia zaopatrzenia w wodę realizować z uwzględnieniem dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
 3. System odprowadzenia ścieków sanitarnych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.
 4. System odprowadzenia ścieków technologicznych i wód technologicznych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń związanych z odprowadzeniem ścieków technologicznych i wód technologicznych.
 5. System odprowadzenia wód opadowych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci, urządzeń oraz budowli odprowadzenia wód opadowych;
 6. System zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się możliwość budowy sieci i urządzeń gazowych.
 7. System zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się możliwość budowy sieci i urządzeń ciepłowniczych i indywidualnych źródeł ciepła.
 8. System zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) na obszarze objętym planem występuje kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia; wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV występuje strefa ograniczeń, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) 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;
 - 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.W dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wewnątrzowych bezpośrednio przy granicy działki;
 - 4) realizacja stacji transformatorowych na słupowych bez ograniczeń;
 - 5) budowa sieci, budowli i innych urządzeń elektroenergetycznych w porozumieniu z właścicielem terenu.
 9. System telekomunikacyjny i teletechniczny:
 - 1) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej; lokalizacja w terenie 2.ZL z uwzględnieniem przepisów odrębnych; budowa masztów telekomunikacyjnych i stacji bazowych wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
 - 2) sieci i urządzenia telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przewidzianych pod dojazdy lub wzdłuż granic działek/terenów.

§ 12. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Karta terenu o symbolu: 1. W (powierzchnia ok.0,4632 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren infrastruktury technicznej – wodociągi: obiekty i urządzenia poboru wody i zaopatrzenia w wodę, urządzenia budowlane związanych z obiektami; teren przeznaczony na realizację celów publicznych;

- b) w terenie dopuszcza się: usługi administracyjne i biurowe, pomieszczenia socjalne, lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z użytkowaniem terenu (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej), budynki pomocnicze, zieleń, obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni);
- c) wyklucza się przedsięwzięcia zgodnie z ustaleniami zawartymi § 7 ust.4 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zasady lokalizacji reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;
- b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;
- 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:
- 12m od linii rozgraniczającej z terenem 2.ZL,
 - 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej,
 - 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej - jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0%, maksymalna 40%;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0, maksymalna 1,60;
- e) minimalne wielkości nowo wyznaczanych działek budowlanych: dowolne;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki: do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia kondygnacja poddasze), dopuszcza się kondygnację podziemną; inne gabaryty dowolne; maksymalna wysokość do 9m,
 - budowle: dowolne,
 - obiekty małej architektury: maksymalna wysokość do 4 m, powierzchnia zabudowy do 4 m²,
 - słupy wysokość do 8 m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 6;
 - geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy symetryczny z kalenicą, kąt nachylenia od 25° do 40°;
- g) wymagania kompozycyjno – estetyczne:
- elewacje budynków: materiały elewacyjne dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
 - dachy płaskie: materiały dowolne,
 - dachy inne: stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - stolarka okienna i drzwiowa: w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor stolarki okiennej i jeden kolor dla stolarki drzwiowej;
 - maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust.9 pkt 1;
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: wszelkie projektowane obiekty stałe i czasowe o wysokości równej lub wyższej od 75 m ponad poziom morza podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwych służb ruchu lotniczego;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) wielkość działek: według pkt 5 lit e);
 - b) szerokość frontu działek: dowolna;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi gminnej (ul. Sportowej), przyległej do terenu od strony wschodniej;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 10%.

2. Karta terenu o symbolu: 2. ZL (powierzchnia ok.0,3929 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) las; prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu oraz ustawą o lasach;
- b) w terenie dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych niezbędnych do prowadzenia gospodarki leśnej, lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z użytkowaniem terenu (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej), dróg leśnych i miejsc postojowych oraz obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- c) wyklucza się przedsięwzięcia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) zasady lokalizacji reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;
- b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

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

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 inwestycji: minimalna 0%, maksymalna 20%;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: 30%;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: minimalna 0, maksymalna 0,60;
- e) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się kondygnację podziemną; inne gabaryty dowolne; maksymalna wysokość 9 m,
 - budowle: dowolne,
 - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², wysokość do 4 m,

- słupy wysokość do 8 m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 6,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy symetryczny z kalenicą, kąt nachylenia od 25° do 40°;

g) wymagania kompozycyjno – estetyczne:

- elewacje budynków: materiały elewacyjne dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
- dachy płaskie: materiały dowolne,
- dachy inne: stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- stolarka okienna i drzwiowa: w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor stolarki okiennej i jeden kolor dla stolarki drzwiowej;
- maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust.9 pkt 1;

6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) wszelkie projektowane obiekty stałe i czasowe o wysokości równej lub wyższej od 75 m ponad poziom morza podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwych służb ruchu lotniczego;
- b) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV, wzdłuż linii obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.8, pkt 1;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) wielkość działek: według pkt 5 lit e);
- b) szerokość frontu działek: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi gminnej (ul.Sportowej), przyległej do terenu od strony wschodniej;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/84/2016
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 16 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn

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

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański część wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dnach od 4 maja 2016 r. do dnia 8 czerwca 2016 r. Termin składania uwag podany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 24 czerwca 2016 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/84/2016

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 16 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn oraz zasad ich finansowania

1. Na obszarze objętym planem do inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczonych do zadań własnych gminy należy budowa obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę.

2. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

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

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

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski