



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13.11.2023 r.

Poz. 4881

UCHWAŁA NR LX/105/2023 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 6 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka - rejon hałdy fosfogipsów

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/8/2022 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka – rejon hałdy fosfogipsów, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański (t.j. uchwała nr XXXVII/19/2022 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 25 lutego 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka – rejon hałdy fosfogipsów, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 271,62 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia obszaru planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, produkcji, elektrowni słonecznych, drogi lokalnej, dróg dojazdowych, rolnictwa z zakazem zabudowy, zabudowy związanej z rolnictwem, wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni naturalnej, terenu niesklasyfikowanego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

- 2) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański;
- 3) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza się przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni: elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek;
- 2) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków i wiat; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, niezabudowanych schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 5) mała retencja - zbiorniki retencyjne infiltracyjne, skrzynki rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne (nadziemne, podziemne, otwarte lub zamknięte, szczelne), ogrody wodne itp.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającego poboru wody dla procesów technologicznych, dopuszcza się uzupełniającą realizację indywidualnych ujęć wody (np. studni głębinowych), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się obowiązek retencjonowania wód na terenie działki budowlanej z co najmniej 50% powierzchni utwardzonych i dachów (w zbiornikach retencyjnych, retencyjno – rozsączających lub w formie małej retencji). Pozostałe wody należy odprowadzać powierzchniowo na teren działki budowlanej (z zakazem zalewania działek sąsiednich), jeśli pozwalają na to warunki gruntowo – wodne gwarantujące odbiór wód, potwierdzone badaniami gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się wykorzystanie wód do celów gospodarczych lub odprowadzanie ich do odbiorników zewnętrznych poprzez zawory regulacji przepływu, przyjmując wielkość spływu odprowadzanej wody do tych odbiorników, nie większą jak z terenu użytkowanego rolniczo,
 - b) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi. Powyższe nie dotyczy rozbudowy istniejących obiektów budowlanych lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu – w tym przypadkach należy stosować pkt a,
 - c) ustala się obowiązek odprowadzania wód z dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną poza terenami usług lub produkcji i terenami usług lub elektrowni słonecznej - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się pozyskiwanie

prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną na terenach usług lub produkcji i terenach usług lub elektrowni słonecznej - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem fotowoltaiki, nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW. Wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne i urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 7) zaopatrzenie w gaz – ze zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło poza terenami usług lub produkcji i terenami usług lub elektrowni słonecznej - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 9) zaopatrzenie w ciepło na terenach usług lub produkcji i terenach usług lub elektrowni słonecznej - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem fotowoltaiki, nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW. Wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne i urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 10) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;
- 11) na rysunku planu wyznaczono osie istniejących linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi – pasami technologicznymi o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach). Dopuszcza się zmianę lokalizacji, przebudowę, nadbudowę lub likwidację powyższych linii wraz ich strefami ochronnymi. W pasach stref ochronnych istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych w tych pasach po spełnieniu wymogów przepisów odrębnych;
- 12) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych na obszarze całego planu z wyłączeniem terenu 1N. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych na obszarze całego planu;
- 14) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych. Jednocześnie całkowita wysokość obiektów budowlanych, mierzona do ich najwyższego punktu, nie może być wyższa niż 50 m nad poziomem terenu;
- 15) na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie. W przypadku ich przerwania należy bezwzględnie je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z powiatowej drogi publicznej, gminnych dróg publicznych lub wydzielonych geodezyjnie dojazdów;
- 2) dopuszcza się geodezyjne wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 10 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów produkcji i terenów elektrowni słonecznych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - c) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą,
 - f) w przypadku realizacji parkingu terenowego dla co najmniej 5 pojazdów, obowiązuje nasadzenie na parkingu zieleni wysokiej w proporcji jedno drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych,
 - g) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla terenów usług należy przyjąć nie mniej niż nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) dla terenów produkcji należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) przez miejsce do postojowe dla rowerów należy rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych działki budowlanej, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem.
4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m². Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub regulacji granic;
 - 2) dla terenów zabudowy usług, produkcji, elektrowni słonecznych lub terenu niesklasyfikowanego ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m². Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi, produkcję, elektrownie słoneczne lub teren niesklasyfikowany, lub regulacji granic;
 - 3) dla działek budowlanych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych ustala się dowolną wielkość;
 - 4) dopuszcza się połączenie nieruchomości;

5) dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 3) dla terenów zabudowy usług, produkcji, elektrowni słonecznych lub terenu niesklasyfikowanego ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 10 m;
- 5) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;
- 6) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) fragment obszaru planu znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w związku z powyższym planowane inwestycje winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 3207);
- 2) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm.

7. Ustalenia i zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) fragment planu znajduje się na obszarze ochrony konserwatorskiej, wyznaczonym na rysunku planu, rejonu wrót przeciwsztormowych we wsi Wiślinka z odcinkiem Kanałów Piaskowego i Śledziowego. Na obszarze obowiązuje ochrona charakterystycznych cech krajobrazu urządzonego o walorach kulturowych, która obejmuje zabytki techniki w postaci budowli hydrotechnicznych. Na obszarze zakazuje się wprowadzania elementów dysharmonizujących w stosunku do wyżej wymienionych cech krajobrazu;
- 2) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ulicy Szkolnej 47 w Wiślinie, stanowią relikty zabudowy ruralistycznej z przełomu XIX/ XX wieku. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu.

8. Ustalenia inne:

- 1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;

- 2) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego. Realizacja nowych obiektów budowlanych na tym obszarze wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami prawa wodnego. W związku z powyższym wymagane jest wyniesienie poziomu parterów budynków powyżej poziomu 1% wody powodziowej. Jednocześnie należy zabezpieczyć budynki co najmniej na wysokość 0,7 m powyżej tego poziomu. Powyższe ustalenie nie dotyczy indywidualnych warunków zabezpieczenia przed powodzią dla obiektów budowlanych związanych z działalnością portową, stoczniową, przystaniami kajakowymi i przystaniami żeglarskimi, których zabezpieczenia należy odpowiednio dostosować do tej działalności;
- 3) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);
- 4) fragment obszaru planu znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego. Realizacja nowych obiektów budowlanych na tym obszarze wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 5) fragmenty obszaru planu leżą w pasach 50 m od wału przeciwpowodziowego. Pasy te są oznaczone na rysunku planu jako „strefa ograniczonego zainwestowania od strony wału”. Inwestycje w tych pasach wymagają uzyskania decyzji zwalniających od zakazów określonych w przepisach prawa wodnego. Realizacja nowych obiektów budowlanych na tym obszarze wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 6) obiekty budowlane o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziomem terenu wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1MN-U** o powierzchni 5,34 ha i **2MN-U** o powierzchni 0,61 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na terenie;
- 3) fragment terenu 1MN-U leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 4) na terenie 2MN-U znajdują się „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ulicy Szkolnej 47 w Wiślinie, które stanowią relikty zabudowy ruralistycznej z przełomu XIX/ XX wieku, są wskazane na rysunku planu i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Budynki przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła, kształt i pokrycie dachu, rozplanowanie, proporcje i podział historycznych otworów okiennych i drzwiowych, historyczne materiały elewacyjne, historyczny detal architektoniczny, historyczna artykulacja elewacji. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków. Dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków;
- 5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 9) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 12 m. Obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20 m, licząc od poziomu terenu;
- 10) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) dla nowych budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów;
- 12) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1U-P** o powierzchni 26,01 ha, **2U-P** o powierzchni 13,33 ha, **4U-P** o powierzchni 17,68 ha, **5U-P** o powierzchni 4,27 ha, **6U-P** o powierzchni 4,91 ha i **7U-P** o powierzchni 2,25 ha:

- 1) teren usług lub produkcji. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub zabudowy produkcji łącznie lub zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową produkcji. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) składowisk odpadów poprodukcyjnych,
 - b) zakładów złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - c) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
 - d) spalarni odpadów;
- 2) fragment terenu 1U-P i 4U-P leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) fragment terenu 1U-P, 2U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P i 7U-P znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne.
- 4) teren stanowi strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 5) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, przy czym powyższe dopuszczenie dotyczy wyłącznie fotowoltaiki (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych na zabudowie). Dopuszcza się rozmieszczenie innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 6) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla elektrowni słonecznej nakazuje się realizację pasów zimozielonej zieleni ochronno-krajobrazowej w formie zakrzewień o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, zlokalizowanych wzdłuż granic terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dla pozostałej zabudowy nakazuje się realizację pasów zimozielonej zieleni ochronno-krajobrazowej w formie zadrzewień i zakrzewień o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, zlokalizowanych wzdłuż granic terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 8) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 9) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4;
- 11) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 15 m. Obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 50 m, licząc od poziomu terenu;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 13) obowiązują dachy dowolne, przy czym obowiązuje zakaz pokrycia dachów dachówką lub blachodachówką.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu 3U-P o powierzchni 32,38 ha:

- 1) teren usług lub produkcji. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub zabudowy produkcji łącznie lub zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową produkcji. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) składowisk odpadów poprodukcyjnych,
 - b) zakładów złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - c) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
 - d) spalarni odpadów;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły (teren IWS) i korektę granic terenów;
- 3) fragment terenu leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 4) teren znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 5) fragment terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 6) w ramach zabudowy przemysłu portowego dopuszcza się budowę m.in.: pirsów, nabrzeży, basenów portowych, mokrych lub suchych doków, mostów, pomostów, slipów, innych obiektów hydrotechnicznych itp. wraz z towarzyszącymi budowlami;
- 7) teren stanowi strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 8) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, przy czym powyższe dopuszczenie dotyczy wyłącznie fotowoltaiki (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych na zabudowie). Dopuszcza się rozmieszczenie innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 9) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na terenie;
- 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

- 12) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
- 13) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4;
- 14) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 30 m. Obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 50 m, licząc od poziomu terenu;
- 15) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 16) obowiązują dachy dowolne, przy czym obowiązuje zakaz pokrycia dachów dachówką lub blachodachówką.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1U-PEF** o powierzchni 18,84 ha:

- 1) teren usług lub elektrowni słonecznej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub zabudowy elektrowni słonecznej łącznie lub zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową elektrowni słonecznej. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) fragment terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) teren stanowi strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, przy czym powyższe dopuszczenie dotyczy wyłącznie fotowoltaiki (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych na zabudowie). Dopuszcza się rozmieszczenie innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla elektrowni słonecznej nakazuje się realizację pasów zimozielonej zieleni ochronno-krajobrazowej w formie zakrzewień o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, zlokalizowanych wzdłuż granic terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dla pozostałej zabudowy nakazuje się realizację pasów zimozielonej zieleni ochronno-krajobrazowej w formie zadrzewień i zakrzewień o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, zlokalizowanych wzdłuż granic terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) obowiązuje nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
- 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 10) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10 m. Obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20 m, licząc od poziomu terenu;
- 11) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 12) dla budynków elektrowni słonecznej obowiązują dachy płaskie, o dowolnym kształcie i pokryciu. Dla budynków usługowych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu

matowym. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej;

- 13) dla budynków elektrowni słonecznej obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie, tynku lub blasze. Dla budynków usługowych obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu drogi lokalnej o symbolu **1KDL** o powierzchni 6,55 ha:

- 1) droga stanowi drogę publiczną w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;
- 2) fragment drogi leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) fragment drogi znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 4) fragment drogi znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 5) obowiązuje szerokość drogi zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 15 m i nie większa niż 68 m. Jednocześnie dopuszcza się lokalne przewężenia drogi w związku z ochroną gruntów rolnych kl. II-III;
- 6) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

§ 10. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów dróg dojazdowych o symbolach **1KDD** o powierzchni 3,57 ha, **2KDD** o powierzchni 1,15 ha i **3KDD** o powierzchni 0,53 ha:

- 1) drogi stanowią drogi publiczne w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;
- 2) fragment drogi 1KDD, 2KDD i 3KDD leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) fragment drogi 2KDD i 3KDD znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 4) fragment drogi 1KDD, 2KDD i 3KDD znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 5) obowiązuje szerokość drogi 1KDD zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 18 m. Jednocześnie dopuszcza się lokalne przewężenia drogi w związku z zachowaniem istniejących budynków lub ochroną gruntów rolnych kl. III;
- 6) obowiązuje szerokość drogi 2KDD zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 32 m;
- 7) obowiązuje szerokość drogi 3KDD zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 40 m;
- 8) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 9) dopuszcza się realizację pod drogą tuneli, przejazdów lub kanałów technologicznych;
- 10) w ciągu drogi obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew lub innych form zieleni wysokiej.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1RN** o powierzchni 8,83 ha, **2RN** o powierzchni 1,92 ha, **3RN** o powierzchni 2,12 ha i **4RN** o powierzchni 0,23 ha:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Przez zabudowę należy rozumieć budynki. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która nie wymaga wyłączenia gruntów z użytkowania

rolniczego. Obowiązuje wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20 m, licząc od poziomu terenu;

- 2) fragment terenu 3RN i 4RN leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) teren 3RN i 4RN znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 4) fragment terenu 1RN, 2RN, 3RN i 4RN znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne.

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1RZ** o powierzchni 3,62 ha:

- 1) teren zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na terenie;
- 3) na terenie znajdują się „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ulicy Szkolnej 47 w Wiślince, które stanowią relikty zabudowy ruralistycznej z przełomu XIX/ XX wieku, są wskazane na rysunku planu i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Budynki przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła, kształt i pokrycie dachu, rozplanowanie, proporcje i podział historycznych otworów okiennych i drzwiowych, historyczne materiały elewacyjne, historyczny detal architektoniczny, historyczna artykulacja elewacji. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków. Dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 6) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 8) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 12 m. Obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20 m, licząc od poziomu terenu;
- 9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) dla nowych budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów;
- 11) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane.

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **2RZ** o powierzchni 0,56 ha:

- 1) teren zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) fragment terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 14. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1WS** (Martwa Wisła) o powierzchni 59,31 ha, **2WS** o powierzchni 0,92ha, **3WS** (Kanał Piaskowy) o powierzchni 0,09ha i **4WS** (Kanał Śledziowy) o powierzchni 0,04ha:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) na odcinku od km 0+000 do km 11+500 Martwa Wisła (teren 1WS) jest sklasyfikowana jako śródlądowa droga wodna o znaczeniu międzynarodowym klasy Vb zgodnie z przepisami w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych. Martwa Wisła stanowi również śródlądowy kajakowy oraz śródlądowy żeglarski ponadregionalny i regionalny szlak wodny. Na Martwej Wiśle ustala się rozwój transportu śródlądowego i turystyki wodnej;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły (teren 1WS), Kanału Piaskowego (teren 3WS) i Kanału Śledziowego (teren 4WS), i korektę granic terenów;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 30,0 m. Jednocześnie całkowita wysokość obiektów budowlanych, mierzona do ich najwyższego punktu, nie może być wyższa niż 50 m nad poziomem terenu.

§ 15. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1ZN** o powierzchni 0,60 ha, **2ZN** o powierzchni 27,60 ha, **3ZN** o powierzchni 3,00 ha, **4ZN** o powierzchni 0,14 ha, **5ZN** o powierzchni 0,16 ha, **6ZN** o powierzchni 0,12 ha, **7ZN** o powierzchni 0,06 ha, **8ZN** o powierzchni 0,12 ha, **9ZN** o powierzchni 1,36 ha, **10ZN** o powierzchni 0,25 ha i **11ZN** o powierzchni 0,16 ha:

- 1) teren zieleni naturalnej. Obowiązuje zakaz realizacji budynków. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) fragment terenu 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN i 9ZN oraz teren 10ZN i 11ZN leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) fragment terenu 2ZN, 3ZN i 9ZN oraz teren 10ZN i 11ZN znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 4) fragment terenu 2ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN i 10ZN oraz teren 4ZN, 5ZN i 6ZN znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 5) tereny 1ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN i 8ZN stanowią pasy zadrzewień wiatrochronnych. Obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona, utrzymanie i uzupełnianie istniejącej, śródpolnej zieleni wysokiej. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne zadrzewień. Wycinka zadrzewień jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub zagrożenie zdrowia i życia. W przypadku wycinki zadrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej w obrębie danego terenu zieleni naturalnej, z którego usunięto drzewa, z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;

- 6) teren 2ZN stanowi strefę ochronną wokół terenu zamkniętego składowiska fosfogipsów w toku rekultywacji (teren 1N);
- 7) obowiązuje nie mniej niż 90% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 16. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1N** o powierzchni 23,10 ha:

- 1) teren niesklasyfikowany. Teren zamkniętego składowiska fosfogipsów wraz ze strefą ochronną w toku rekultywacji. Obowiązuje zakaz realizacji budynków. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) fragment terenu leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 3) teren znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 4) fragment terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale I Ustalenia Ogólne;
- 5) obowiązuje nie mniej niż 95% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości:

- 1) 30% - dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P i 1U-PEF.
- 2) 0% - dla pozostałych terenów, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie.

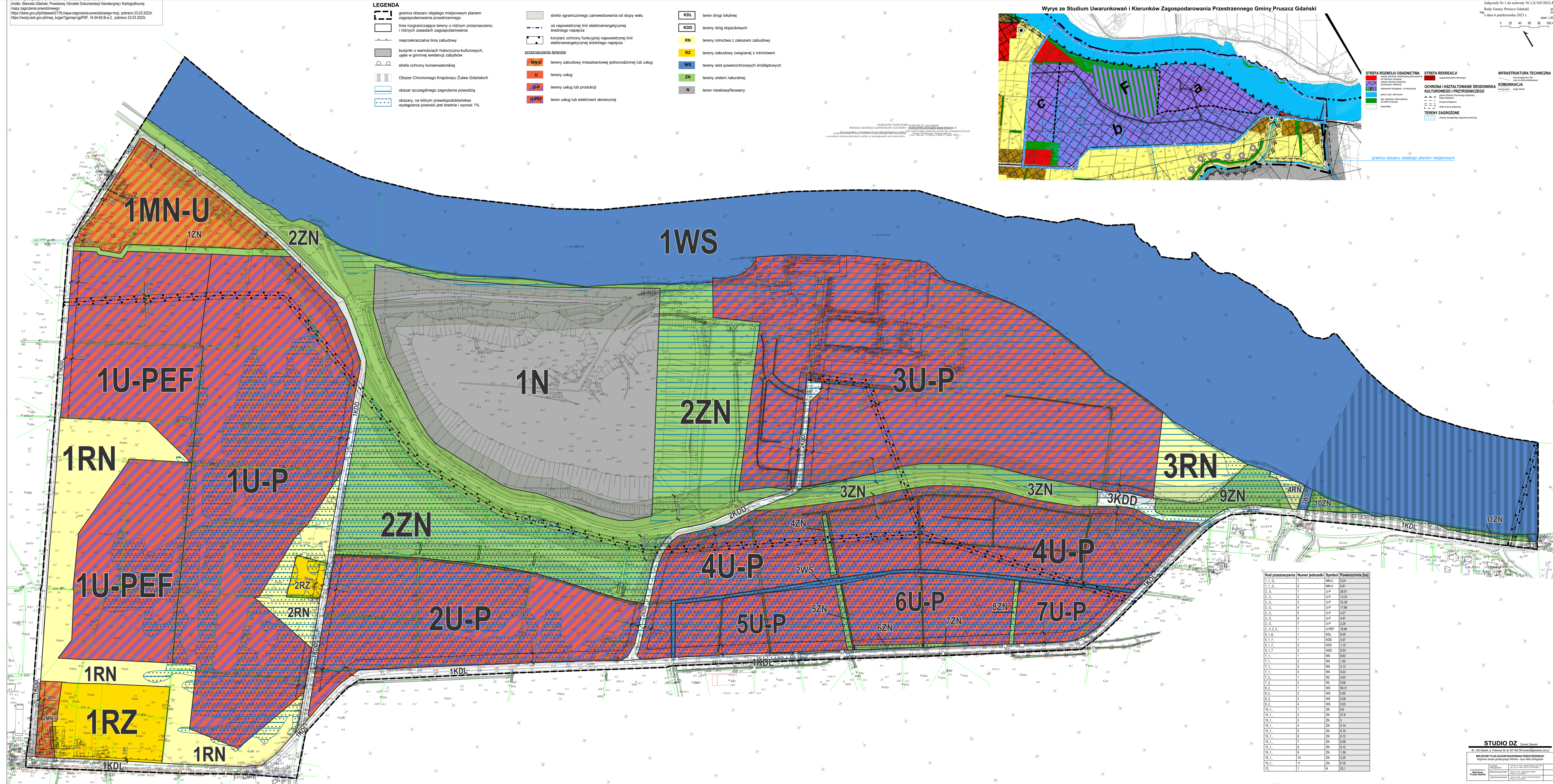
§ 18. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna B dotyczącego obrębów geodezyjnych Bogatka i Wiślinka z wyłączeniem terenu składowiska fosfogipsów oraz terenów przyległych, zatwierdzonego uchwałą XXXIV/67/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dn. 29 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3398).

§ 19. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Pruszcz Gdański.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/105/2023

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 6 października 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

§ 1. 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka – rejon hałdy fosfogipsów” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka – rejon hałdy fosfogipsów” (od 14 czerwca do 7 lipca 2023 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (t.j. do 21 lipca 2023 r.), do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/105/2023

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 6 października 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) gminne drogi publiczne, służące do obsługi terenów przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 4) oświetlenie gminnych dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej gminne drogi publiczne i tereny przyległe;
- 6) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej tereny objęte planem.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/105/2023

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 6 października 2023 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