



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 17 lipca 2013 r.

Poz. 2904

### UCHWAŁA NR XXXII/43/2013 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 11 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość Wojanowo).**

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 (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn.zm) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz uchwały nr IV/17/2011 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 4 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO), na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański,

#### **Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwała, co następuje:**

##### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn.zm.) stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO), 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. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO), zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO) – **zwaną dalej planem.**

5. Plan obejmuje działki nr 343/11, 343/13, 343/14, 343/15, 343/17, 343/18, 343/19 oraz część działki nr 343/16 o łącznej powierzchni ok. 12,40 ha w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

2. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych – kart terenów, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne określają:

- 1) definicje pojęć zawartych w uchwale – zawarte w § 4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zawarte w § 5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte w § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w § 7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w § 9 niniejszej uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – zawarte w § 10 niniejszej uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zawarte w § 11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zawarte w § 12 niniejszej uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w § 13 niniejszej uchwały;
- 11) wysokości stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu – zawarte w § 16 niniejszej uchwały oraz w kartach terenów.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie **kart terenów**. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, za wyjątkiem terenów komunikacyjnych, zawarte są w § 14 niniejszej uchwały i określają:

- 1) oznaczenie literowo-cyfrowe i orientacyjną powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy;
- 4) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych (dróg) zawarte są w § 15 niniejszej uchwały i określają:

- 1) oznaczenie literowo-cyfrowe i orientacyjną powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
- 4) zasady zagospodarowania terenu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

6. Ustalenia graficzne zawarte są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego planem; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej; istniejące zadrzewienia; strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Wojanowie; strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej części wsi w Wojanowie;
- 2) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i komunikacji: U – teren zabudowy usługowej; ZW – teren zieleni; ZPW – park wiejski; KD- Z – teren dróg publicznych – droga zbiorcza; KD-L teren dróg publicznych – droga lokalna; KDX – teren ciągu pieszo-rowerowego; oznaczenia identyfikacyjne terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, tj. symbole literowo-cyfrowe zawierające kolejny numer terenu i symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu wg § 14 i 15 niniejszej uchwały;
- 4) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne.**

### **§ 4. Definicje pojęć zawartych w uchwale.**

- 1) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki;
- 2) intensywność zabudowy: wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; powierzchnia całkowita zabudowy rozumiana jest jako łączna powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków występujących na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją;
- 3) linia rozgraniczająca: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisanymi innym symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy: logii, balkonów, wykuszy i dachów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) – o głębokości do 1,0 m oraz: chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
- 5) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów na powierzchni terenu;

- 6) powierzchnia zabudowy : powierzchnia rzutu pionowego maksymalnych zewnętrznych krawędzi budynku i wiat na powierzchnię terenu (z uwzględnieniem części podziemnych wystających ponad powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany o konstrukcji drewnianej);
- 7) przepisy odrębne : należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 8) rysunek planu : należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) teren: należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna: należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 11) ustawa : należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zm);
- 12) wskaźnik zabudowy : określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 6) w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 13) wysokość budynku : wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej krawędzi dachu; podana w ustaleniach szczegółowych planu wysokość nie dotyczy masztów, kominów, infrastruktury technicznej;
- 14) zielen izolacyjno-krajobrazowa : rozumie się przez to grupy roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniające funkcję izolacji akustycznej, przestrzennej i krajobrazowej pomiędzy budynkami i zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenami otaczającymi.

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

##### 1. Zasady lokalizacji obiektów i nośników reklamowych:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U, 3.U ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych wolno stojących i umieszczonych na budynkach o powierzchni tablicy do 2 m<sup>2</sup>; lokalizacja w/w urządzeń i nośników dopuszczona jest wyłącznie poza terenem zieleni izolacyjno-krajobrazowej, terenem zadrzewień oraz strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej części wsi Wojanowo;
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.ZW, 5.ZPW, 6.KD-Z, 7.KD-L, 8.KDX wyklucza się lokalizację urządzeń i nośników reklamowych. Na terenie 5.ZPW dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych związanych z funkcją terenu.

##### 2. Zasady lokalizacji ogrodzeń:

- 1) stosować ogrodzenia ażurowe np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe; dopuszcza się podmurówki pełne do wysokości 0,5 m od poziomu terenu przy ogrodzeniu oraz słupki betonowe; maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych 1,60 m;
- 2) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych betonowych.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary podlegające ochronie prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

##### 2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) wymóg zachowania istniejących zadrzewień występujących w obrębie terenu 1.U – oznaczonych na rysunku planu (nie dotyczy cięć sanitarnych);

- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) poziom emisji hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
- 6) 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 funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami innych funkcji;
- 7) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
- 8) 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;
- 9) przy kształtowaniu terenów zieleni izolacyjno-krajobrazowej oraz pozostałej zieleni należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenów zawarte w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów zawarte w § 14 i w § 15 niniejszej uchwały oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej uchwały.

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie prawnej na podstawie art. 7 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W północnej części obszaru objętego planem występuje fragment parku należący do historycznego zespołu dworsko-parkowego w Wojanowie – oznaczony na rysunku planu (teren 5.ZPW). Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Wojanowie ustanowioną niniejszym planem. Wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenu i lokalizacją obiektów budowlanych wymagają uzyskania pozytywnej opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego podano w § 5, ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu w § 14 ust. 4.

3. W południowej części obszaru objętego planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej części wsi w Wojanowie ustanowioną niniejszym planem – oznaczoną na rysunku planu. Wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenu i lokalizacją obiektów budowlanych wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwego terenowo konserwatora zabytków. Teren wyłącza się z lokalizacji budynków oraz obiektów i nośników reklamowych.

4. Pozostały obszar objęty planem położony jest w obrębie otoczenia i ekspozycji zespołów, o których mowa w ust. 2 i 3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów podano w § 5, zasady kształtowania zabudowy w tych terenach podano w § 14 ust. 1, 2, 3

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

2. Na obszarze objętym planem dla realizacji celów publicznych są przeznaczone tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 6.KD-Z, 7.KD-L, 8.KDX.

3. Dla realizacji celów publicznych może być przeznaczony teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.ZPW.

**§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

1. Na obszarze objętym planem mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (jednolity tekst Dz. U. Nr 121 z 2004 r. poz. 1266 z późn. zm):

- 1) na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy R IIIa o powierzchni 9,4857 ha na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.057-602-265/12 z dnia 19 czerwca 2012 r;
- 2) na cele nieleśne przeznacza się grunty leśne o powierzchni 1,3673 ha na podstawie decyzji Marszałka Województwa Pomorskiego znak: DROŚ-PR.7151.110.2012 z dnia 04.12.2012 r.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

4. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej (poziomej wewnętrznej) lotniska Pruszcz Gdański:

- 1) wszelkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m npm należy każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzgodnić z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 2) przeszkody lotnicze muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami).

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i podział działek mający na celu wydzielenie działek budowlanych oraz terenów komunikacji; podział działek nie może naruszać linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu; minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów nie przeznaczonych na cele komunikacyjne podano w § 14.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Na obszarze objętym planem ustala się tereny dróg publicznych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.KD-Z i 7.KD-L.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem:

- 1) poprzez drogę gminną w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KD-L, powiązaną z drogą wojewódzką nr 226 i z drogą powiatową nr 2216 G (ul. Parkową) istniejącym skrzyżowaniem (rondem) przez teren 6.KD-Z;
- 2) poprzez drogi wewnętrzne, które mogą być wydzielone w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U, 3.U.

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

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) z dachów budynków alternatywnie:
  - a) na teren działek budowlanych, teren objęty inwestycją lub do własnych zbiorników;
  - b) do kanalizacji deszczowej w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) z placów i parkingów:
  - a) na teren działek budowlanych, teren objęty inwestycją lub do własnych zbiorników albo do kanalizacji deszczowej w drogach w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - b) przed wprowadzeniem do odbiornika wody opadowe należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z dróg wewnętrznych:
  - a) do kanalizacji deszczowej lub rowów odwodnieniowych w tych drogach;
  - b) do kanalizacji deszczowej w przyległej drodze publicznej – gminnej (7.KD-L) w uzgodnieniu z zarządcą sieci, a następnie do odbiornika; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 226 i autostrady A1, chyba że zarządca systemu postanowi inaczej;
- 4) należy zapewnić spójny system gospodarowania wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego tego obszaru.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii;
- 2) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg lub jako napowietrzną, prowadzoną wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zabudowy terenów;
- 3) budowa sieci energetycznych średniego napięcia winna być realizowana w pasach technicznych, drogach oraz po trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania z zarządcą sieci energetycznej;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U, 3.U.

5. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz: gaz bezprzewodowy (butlowy) lub z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia.

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

- 1) planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 3) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne.

8. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne: gromadzić w pojemnikach; wywóz na składowisko odpadów;
- 2) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą z dnia 27 kwietnia 1997 r. o odpadach.

**§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie można je użytkować w sposób tymczasowy – jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (za wyjątkiem terenów komunikacyjnych).**

#### **1. Karta terenu 1.U;**

- 1) OZNACZENIE LITEROWO–CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 1.U, powierzchnia ok.7,531 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU : usługi (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz stacje paliw) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, urządzeniami budowlanymi związanymi z obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną;

#### **a) dopuszcza się:**

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);
- lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu;
- wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad: szerokość minimum 10 m; w obrębie drogi zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum 2 mp/1 działkę przyległą do tej drogi; drogi muszą być przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m (wymogi nie dotyczą drogi stanowiącej dojazd do działki nr ewid. 341/4);
- pomieszczenia mieszkalne w budynku usługowym do okresowego przebywania poza stałym miejscem zamieszkania lub dla właściciela usługi;

#### **b) wyklucza się :**

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej;
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną oceną oddziaływania inwestycji na środowisko zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie – wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100 kW;



**3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:****a) wysokość, geometria dachu:**

- do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, maksymalnie do 15 m; dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- geometria dachu: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia od 20 stopni do 40 stopni;

**b) kształtowanie i usytuowanie budynków:**

- rzut budynku w kształcie prostokąta;
- budynki sytuować dłuższym bokiem równoległe do granicy pomiędzy działkami nr 343/16 i 343/19;

**4) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny nie ustala się, maksymalny do 1,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: zabudowa usługowa: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

**5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- a) dojazd do działek budowlanych: z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KD-L i z dróg wewnętrznych, wydzielanych w obrębie terenu;
- b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji:
  - minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie;
  - minimum 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na budynek usługowy,
  - miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;

**c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;****6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**

- a) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony południowej i zachodniej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne przejście dróg wewnętrznych, wjazdy i dojścia oraz przejście sieci infrastruktury technicznej;
- b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 5.ZPW ustala się wymóg zachowania istniejących zadrzewień w miejscu oznaczonym na rysunku planu; przez teren zadrzewień dopuszcza się poprzeczne przejście dojść i poprzeczne przejście sieci infrastruktury technicznej;
- c) wzdłuż granicy ewidencyjnej działek nr 343/19 i 343/16 ustala się wymóg zachowania istniejących zadrzewień jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zadrzewień dopuszcza się poprzeczne przejścia piesze i poprzeczne przejście sieci infrastruktury technicznej;
- d) w południowo-wschodniej części terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej części wsi w Wojanowie; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3;

- e) w obrębie terenu obowiązują ograniczenie wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 4;
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić możliwości dojazdu do terenu 5.ZPW;
- g) przy podziale terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem zadrzewień przyległym do terenu 5.ZPW, jak oznaczono informacyjnie na rysunku planu;
- h) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):
  - tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu,
  - teren istniejących zadrzewień;

7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

**2. Karta terenu 2.U i 3.U;**

1) OZNACZENIE LITEROWO–CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 2.U, powierzchnia 0,51 ha; 3.U, powierzchnia 0,41 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU: usługi (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz stacje paliw), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, urządzeniami budowlanymi związanymi z obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną, parkingi niezwiązane z funkcją usługową.

a) dopuszcza się:

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);
- lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu;
- pomieszczenia mieszkalne w budynku usługowym do okresowego przebywania poza stałym miejscem zamieszkania lub dla właściciela usługi;

b) wyklucza się :

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej;
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) oraz określone w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **dla których** w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną oceną oddziaływania inwestycji na środowisko **zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie** – wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100 kW;

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) wysokość, geometria dachu: do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m; dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- b) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia od 20 stopni do 40 stopni;
- c) usytuowanie budynków: budynki o rzucie prostokątnym;

**4) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny do 0,30;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od drogi 7. KD-L – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> – nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

**5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- a) dojazd do działek budowlanych:
  - z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KD-L,
  - wyklucza się wjazd na tereny z drogi wojewódzkiej nr 226,
  - wyklucza się wjazd na teren z łącznicy autostrady A1 (przyległej do terenu od strony wschodniej);
- b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji:
  - minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
  - minimum 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na budynek usługowy,
  - miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;
- c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

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

- a) teren 2.U: wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony południowej i wschodniej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscu oznaczonym na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne dojścia i poprzeczne przejście sieci infrastruktury technicznej;
- b) teren 3.U: wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne dojścia piesze i poprzeczne przejście sieci infrastruktury technicznej;
- c) w obrębie terenów obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 4;
- d) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):
  - tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu.

**7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.****3. Karta terenu 4.ZW;**

- 1) OZNACZENIE LITEROWO–CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 4.ZW, powierzchnia ok. 0,25 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren zieleni – drzewa, krzewy, zieleń niska (nasadzenia drzew na minimum 80% powierzchni terenu, z wyłączeniem zbiorników wodnych);

**a) dopuszcza się:**

- zbiorniki wodne;
- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);

- inną infrastrukturę techniczną z wykluczeniem lokalizacji trafostacji;
  - b) wyklucza się : lokalizację budynków i elektrowni wiatrowych;
- 3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji budynków);
- 4) PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY:
- a) wskaźnik zabudowy: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji budynków);
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji budynków);
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: 100%;
  - d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd: z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7. KD-L; wyklucza się wjazd na teren z drogi wojewódzkiej nr 226;
  - b) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji: nie ustala się;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 12;
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) w obrębie terenu obowiązują ograniczenie wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 4;
  - b) teren wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);
- 7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: nie dotyczy.

#### 4. Karta terenu 5.ZPW;

- 1) OZNACZENIE LITEROWO-CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 5.ZPW, powierzchnia ok. 2,038 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: PARK WIEJSKI;
- a) dopuszcza się:
    - drzewa, krzewy, zieleń niska, woda powierzchniowa, ścieżki piesze, elementy małej architektury;
    - lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675);
    - inną infrastrukturę techniczną w przypadku braku możliwości innego jej usytuowania;
    - urządzenia i obiekty budowlane związane z utrzymaniem i regulacją ciekłu Struga Gęś i zabezpieczające przed powodzią;
  - b) wyklucza się:
    - lokalizację budynków i budowli niedopuszczonych i niewymienionych powyżej;
- 3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji budynków);
- 4) PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji budynków);
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd to terenu z drogi 7.KD-L przez teren 1.U lub z ulicy Parkowej (położonej poza obszarem objętym planem);
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 12;
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) teren stanowi fragment parku w zespole dworsko-parkowym w Wojanowie; teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Wojanowie – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;
  - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić historyczne zbiorniki wodne, historyczne ścieżki;
  - c) ustala się wymóg zachowania historycznych okazów drzew (o cechach starodrzewu);
  - d) w obrębie terenu obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 4;
  - e) teren wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);
- 7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: nie dotyczy.

## **§ 15. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi będących terenami komunikacyjnymi.**

### **1. Karta terenu 6.KD-Z;**

- 1) OZNACZENIE LITEROWO–CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 6.KD-Z, powierzchnia ok.0,129 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg publicznych – część skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 226;
  - a) dopuszcza się:
    - lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675),
    - lokalizację innej infrastruktury technicznej,
    - inne urządzenia i obiekty drogowe,
    - zieleń;
  - b) wyklucza się:
    - lokalizację tymczasowych kiosków usługowo-handlowych,
    - urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych.
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) parametry: nie ustala się;
  - b) wyposażenie: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
- 4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - a) droga zbiorcza, fragment skrzyżowania;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - c) wyposażenie: jezdnia, chodnik – minimum jednostronny lub ciąg pieszo-rowerowy, rowy odwodnieniowe;
  - d) połączenie z drogą 7 KD-L istniejącym wjazdem;
  - e) wyklucza się bezpośrednio zjazdy na tereny 1.U i 2.U;
  - f) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
  - a) w południowej części terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej części wsi w Wojanowie, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3;
  - b) w obrębie terenu obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 4;
  - c) teren wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: nie dotyczy.

**2. Karta terenu 7.KD-L.**

1) OZNACZENIE LITEROWO-CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 7.KD-L, powierzchnia ok. 1,480 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg publicznych – droga gminna;

a) dopuszcza się:

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675) ,
- lokalizację innej infrastruktury technicznej;
- inne urządzenia i obiekty drogowe;
- zieleń;
- bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;

b) wyklucza się:

- lokalizację tymczasowych kiosków usługowo-handlowych,
- lokalizację urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych.

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) kategoria drogi – lokalna;

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działek nr 343/15 i 343/18;

c) wyposażenie: jezdnia, chodnik – minimum jednostronny lub ciąg pieszo-rowerowy, rowy odwodnieniowe, zieleń;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) obsługa komunikacyjna:

- połączenie z drogą wojewódzką nr 226 i drogą powiatową nr 2216 G poprzez istniejące rondo;
- dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.ZW;
- wyklucza się połączenie z elementami autostrady A1;

b) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

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

a) w południowej części terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej części wsi w Wojanowie, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3;

b) w obrębie terenu obowiązują ograniczenie wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 11 ust. 4;

c) teren wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);

6) STAWKA PROCENTOWA: nie dotyczy.

**3. Karta terenu 8.KDX;**

1) OZNACZENIE LITEROWO-CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 8.KDX, powierzchnia ok. 0,040 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren ciągu pieszo-rowerowego;

a) dopuszcza się:

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675),
- lokalizację innej infrastruktury technicznej;
- inne urządzenia i obiekty drogowe;

b) wyklucza się:

- wjazd i wyjazd pojazdom mechanicznym na teren z drogi wojewódzkiej nr 226 i z łącznicy autostrady A1 (przyległych do terenu od strony wschodniej). Należy wprowadzić trwałe wyгородzenie, które umożliwi jednak przejazd wózkom i rowerom.
- lokalizację tymczasowych kiosków usługowo-handlowych, urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych.

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki 343/18 położonej w tym terenie;
- b) wyposażenie: ciąg pieszo-rowerowy lub chodnik, rowy odwodnieniowe, zieleń;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi 7.KD-L;
- b) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

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

- a) w obrębie terenu obowiązują ograniczenie wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 4;
- b) teren wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);

7) STAWKA PROCENTOWA: nie dotyczy.

**§ 16.**

**Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U i 3.U ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 10%.

2. Terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.ZW, 5.ZPW, 6.KD-Z, 7.KD-L, 8.KDX nie dotyczy wymóg ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

**§ 17.** Traci moc uchwała nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 88 z dnia 20 września 2005 r. poz. 1814, w granicach objętych niniejszym planem.

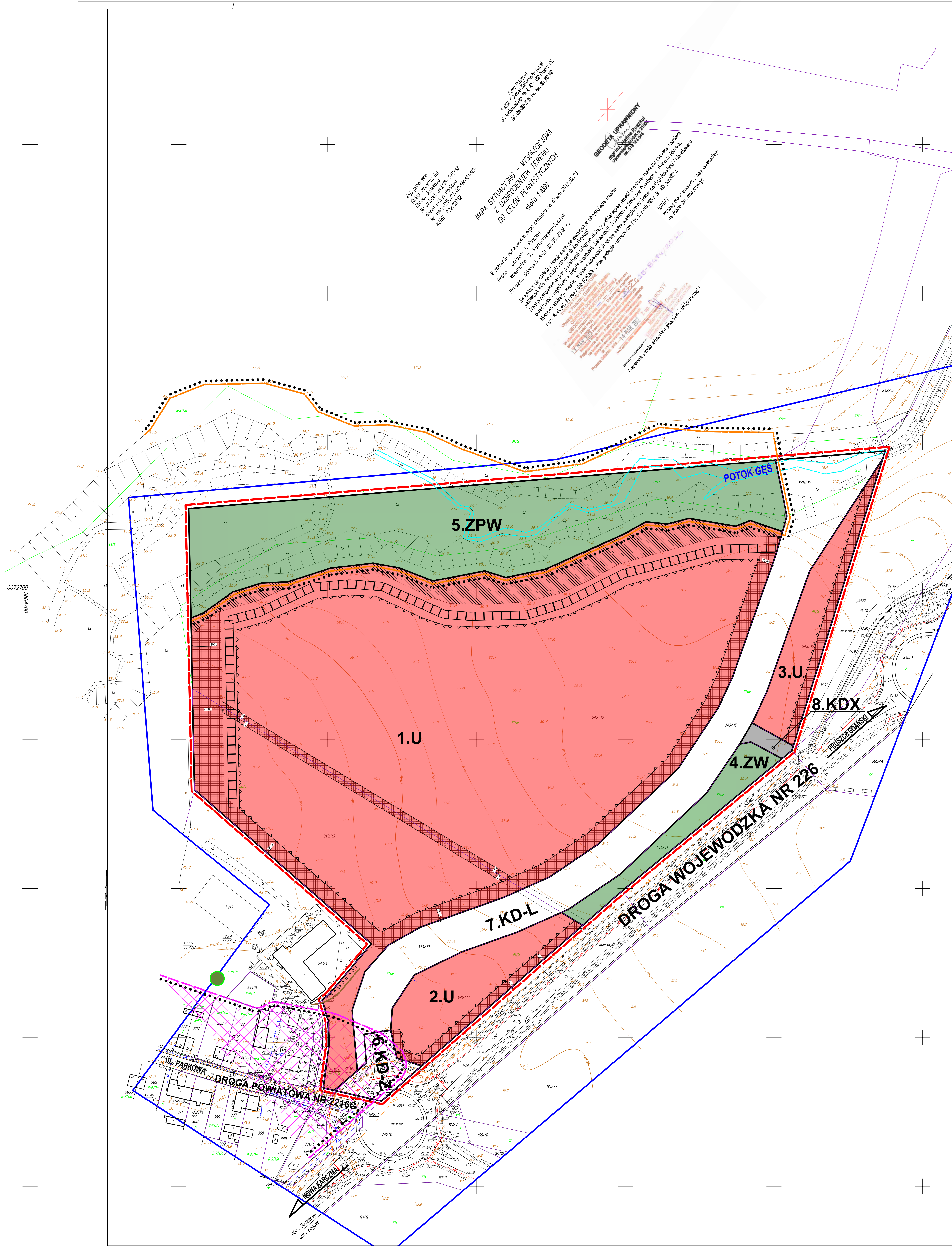
**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pruszcz Gdański.

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

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**





**Wzrost planistyczny**  
Wzrost planistyczny - 1. Kształtowanie i rozwój  
Pruszcz Gdański - dnia 09.03.2012 r.

**Wzrost planistyczny**  
Wzrost planistyczny - 1. Kształtowanie i rozwój  
Pruszcz Gdański - dnia 09.03.2012 r.

**Wzrost planistyczny**  
Wzrost planistyczny - 1. Kształtowanie i rozwój  
Pruszcz Gdański - dnia 09.03.2012 r.

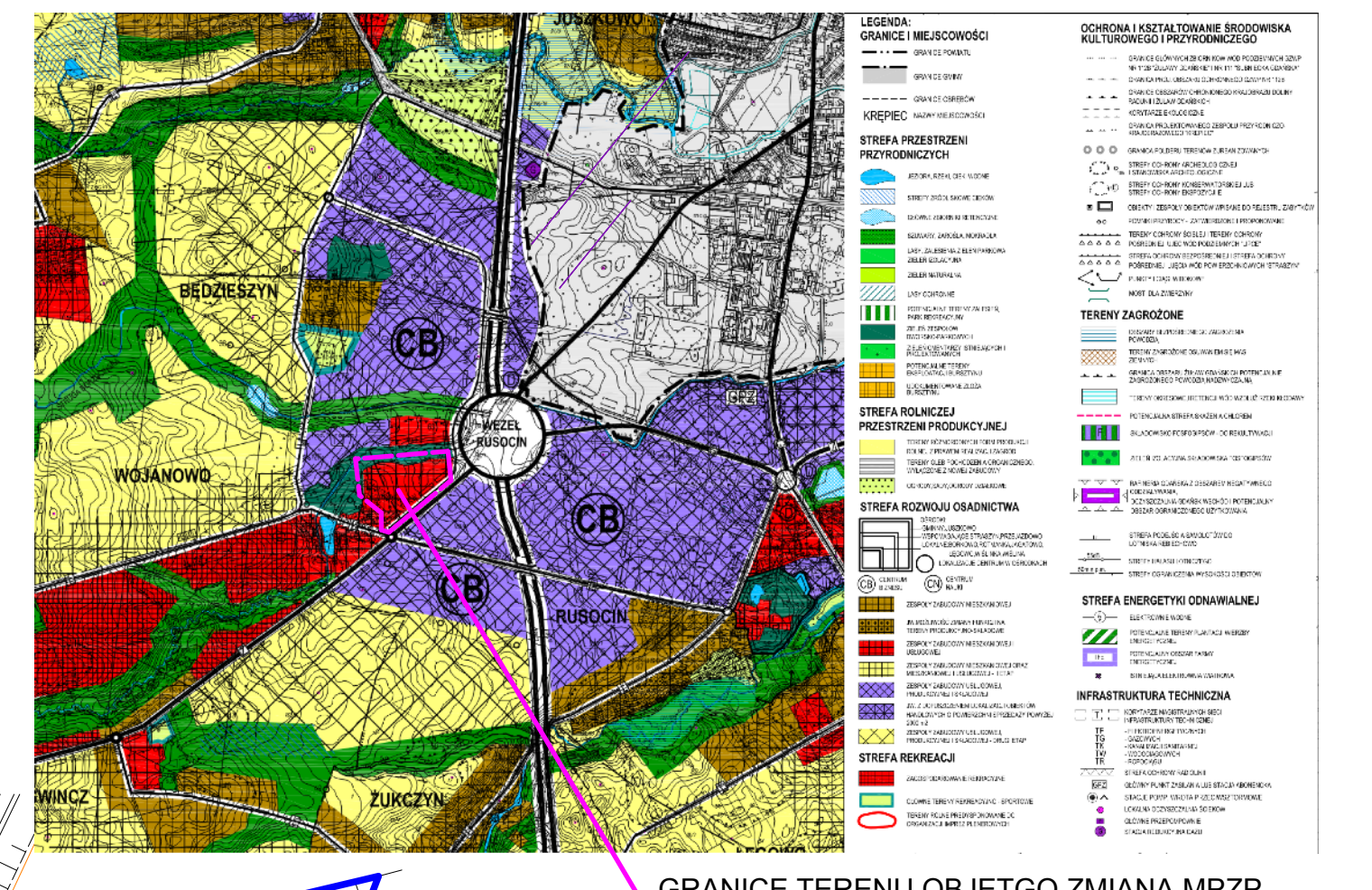
**Wzrost planistyczny**  
Wzrost planistyczny - 1. Kształtowanie i rozwój  
Pruszcz Gdański - dnia 09.03.2012 r.

**Wzrost planistyczny**  
Wzrost planistyczny - 1. Kształtowanie i rozwój  
Pruszcz Gdański - dnia 09.03.2012 r.

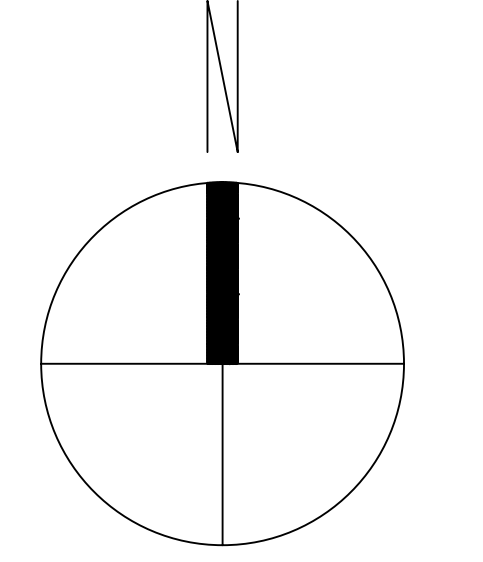
**Wzrost planistyczny**  
Wzrost planistyczny - 1. Kształtowanie i rozwój  
Pruszcz Gdański - dnia 09.03.2012 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
gminy Pruszcz Gdański  
- część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO).  
**RYSunEK PLANU, SKALA 1: 1000**  
**ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....**  
**RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**  
**Z DNIA .....**

GMINA PRUSZCZ GDAŃSKI CZĘŚĆ WYŻYNNĄ  
ZMIANA STRUDIMUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Załącznik nr 2A do Uchwały z dnia 2 czerwca 2010 r.  
DO UCHWAŁY NR XLIX/30/2010 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI z dnia 2 czerwca 2010 r.



6072800  
3805000



USTALENIA PLANU

GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY;
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWE;
- ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPÓŁU DWORSKO-PARKOWEGO W WOJANOWIE;
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPÓŁU RURALISTYCZNEGO HISTORYCZNEJ CZĘŚCI WSI W WOJANOWIE;

PRZEZNACZENIA TERENÓW FUNKCYJNALNYCH I KOMUNIKACYJNE:

<b>U</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>ZW</b>	TEREN ZIELENI
<b>ZPW</b>	PARK WIEJSKI
<b>KD-Z</b>	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA ZBIORCZA
<b>KD-L</b>	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA;
<b>KDX</b>	TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
<b>1.U</b>	OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI T.J. SYMBOLE LITEROWO-CYFROWE, ZAWIERAJĄCE KOLEJNY NUMER TERENU I SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIA TERENU WG § 5 NINIEJSZEJ UCHWAŁY.

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICE EVIDENCYJNE DZIAŁEK
- DRZEWO - POMNIK PRZYRODY
- PROPONOWANY PRZEBIEG DRÓGI WENĘTRZNEJ

**PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
**WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH**  
**21.01.2013-18.02.2013 r.**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
gminy Pruszcz Gdański  
- część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO).  
**RYSunEK PLANU, SKALA 1: 1000**  
**ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....**  
**RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**  
**Z DNIA .....**

GLÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA NUMER WPISU DO POIU NR G-058/2002	PODPIS
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI NUMER WPISU DO POIU G-260/2009	

UMOWA NR 1/2012  
DATA OPRACOWANIA  
STYCZEŃ 2013

**PRACOWNIA ARCHITEKTURY**  
architekt Jakub Sieniawski  
ul. Świeża 88 80-217 Gdańsk  
T: 5 8 3 7 8 7 3 5  
www.pracowniaarchitektury.com  
STUDIOPROJEKT  
PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURY I URBANISTYKI



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/43/2013  
Rady Gminy Pruszcz Gdański  
z dnia 11 czerwca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO).**

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po okresie wyłożenia do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona i uwzględniona w całości w projekcie planu przez Wójta Gminy w trybie art. 17 pkt. 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/43/2013  
Rady Gminy Pruszcz Gdański  
z dnia 11 czerwca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Juszkowo (miejscowość WOJANOWO) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga, co następuje:

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

2. Do zadań własnych gminy, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy z zakresu infrastruktury technicznej, które wystąpią na obszarze objętym zmianą planu należą:

- budowa sieci wodociągowej w drodze 7.KD-L, o średnicy Dn 110, długość 560 m - przyłączenie terenów inwestycyjnych do istniejących sieci gminnych;
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 7 KD-L, o średnicy Dn 200, długość 560 m – przyłączenie terenów inwestycyjnych do istniejących sieci gminnych.

3. Inwestycje te podlegają przepisom o finansach publicznych i zdefiniowane są w § 3 ustawy o finansach publicznych.

4. Źródła finansowania będą stanowić: środki własne inwestorów, środki pomocowe, środki pochodzące z funduszy strukturalnych UE oraz środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne) w ramach wieloletniego planu inwestycyjnego.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**