



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11 lipca 2014 r.

Poz. 2382

UCHWAŁA NR XLVI/45/2014 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 5 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, fragmentu obrębu geodezyjnego MOKRY DWÓR .

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 2013 r. poz. 594 z późn. zm) , w związku z uchwałą nr VI/43/2011 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 9 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, fragmentu obrębu geodezyjnego MOKRY DWÓR

na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański,

Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala, 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 (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, fragmentu obrębu geodezyjnego MOKRY DWÓR 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., nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 141 poz. 3356), w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego MOKRY DWÓR, zwaną dalej planem.

3. Plan obejmuje działkę nr 34/14, położoną po południowo-zachodniej stronie terenów zabudowanych miejscowości MOKRY DWÓR, o powierzchni 1,9950 ha. Granice obszaru objętego planem określono 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 nizinna A, fragmentu obrębu geodezyjnego Mokry Dwór, 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 nizinna A, fragmentu obrębu geodezyjnego Mokry Dwór 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 uchwale i w części graficznej - na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

3. Ustalenia ogólne określają:

- 1) wykaz definicji używanych w planie – zawarty 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) ustalenia dotyczące granic i 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 – 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) ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w § 13 niniejszej uchwały;

4. Ustalenia szczegółowe zawarte w § 14 określają:

- 1) przeznaczenie terenu objętego planem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) 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 graficzne zawarte są na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przeznaczenia terenów:
 - a) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – cały obszar objęty planem;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego krajobrazu Żuław – cały obszar objęty planem;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) zieleń izolacyjno - krajobrazowa;
7. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Definicje pojęć używanych w uchwale.

- 1) bryła główna budynku: podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się ryzalitu poprzecznego oraz elementów typu: dobudowany garaż, weranda, ganek itp. w części parterowej budynku;
- 2) budynki pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, budynki infrastruktury technicznej, itp;
- 3) 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;
- 4) intensywność zabudowy: stosunek powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; powierzchnia całkowita budynków rozumiana jest jako łączna powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków występujących na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją;
- 5) linia rozgraniczająca: należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisane innym symbolem literowym;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy : należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określająca najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy m.in: 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;
- 7) nośnik informacyjny: urządzenie – konstrukcja nośna i zamocowanie, służące do prezentacji informacji wraz z informacją w formie: tablicy płaskiej, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu;
- 8) nośnik reklamowy: urządzenie – konstrukcja nośna i zamocowanie, służące do prezentacji reklamy wraz z reklamą w formie: tablicy płaskiej, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu , pylonu;
- 9) powierzchnia zabudowy : powierzchnia rzutu poziomego 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 szkieletowej);
- 10) przepisy odrębne :należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 11) rysunek planu : należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna: należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni nieutwardzonych tarasów ziemnych z taką nawierzchnią, jednak nie mniej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc postojowych i parkingów, niezależnie od sposobu utwardzenia;
- 13) teren: obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 14 niniejszej uchwały;

- 14) ustawa : należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 15) w skażnik zabudowy : określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 16) wysokość budynku : zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 17) zieleni izolacyjno-krajobrazowa : rozumie się przez to grupy roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniające cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) pomiędzy budynkami i zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenami otaczającymi oraz przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Zasady lokalizacji obiektów i nośników reklamowych:

- 1) w obrębie terenu ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących i umieszczonych na budynkach (powierzchnia jednej tablicy na budynku maks. 2,00 m², powierzchnia jednej tablicy wolnostojącej maks. 4,00 m²);
- 2) ustalenie podane w pkt 1 nie dotyczy terenów zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

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; maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych 1,60 m;
- 2) zakaz wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (nie dotyczy słupków i podmurówki).

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

1. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; dla obszaru obowiązują przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
- 3) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
- 4) 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;
- 5) obszar objęty planem położony jest w obrębie zbiornika wód podziemnych nr 112; prowadzona działalność nie może powodować zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 6) przy kształtowaniu terenów zieleni izolacyjno - krajobrazowej należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- 7) na obszarze objętym planem mogą występować niezinventaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne. W przypadku ich uszkodzenia w trakcie realizacji obiektów obowiązuje naprawa i modernizacja tych urządzeń w sposób zachowujący spójność systemu drenażowego całego obszaru i nie powodujący szkód na terenach przyległych- zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w § 14 niniejszej uchwały oraz poprzez zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej uchwały.

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

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego krajobrazu Żuław.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu zawarto w § 5 i w § 14 niniejszej uchwały.

§ 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 nie występują tereny, które mogą być uznane za przestrzeń publiczną.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i 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. Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2013r, poz. 1205 z późn. zm.).

2. W obszarze objętym planem na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne położone w obrębie działki 34/14 o łącznej powierzchni 1,9950 ha, obejmujące: grunty rolne klasy R IVa o powierzchni 0,8127 ha, grunty rolne klasy W-R IVb o powierzchni 0,0461 ha, grunty rolne klasy B-RIVa o powierzchni 1,1362 ha.

3. W obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

4. Obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław, który zagrożony jest powodzią nadzwyczajną. W obszarze tym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z transformacją terenu rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej oraz uzyskania w tym zakresie decyzji zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zmiany istniejącego systemu nie mogą mieć charakteru wycinkowego i wymagają udokumentowania, że nie zostanie naruszona sprawność kompleksu urządzeń egzystencjalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych.
- 3) Ustala się wymóg dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej utworzonego dla obszaru rolniczego z uzyskaniem w tym zakresie uzgodnień kompetentnych organów.
- 4) Dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
 - a) na terenach o rzędnej terenu do 2,5m n.p.m. obowiązuje podniesienie gruntu wokół budynków do min. 1,5m n.p.m;
 - b) odstępstwa od zasad podanych w pkt a) dopuszcza się na terenach o rzędnej poniżej 0,5m npm pod warunkiem, że minimalna rzędna posadzki drugiej kondygnacji wyniesie 2,50m n.p.m. a teren w otoczeniu budynku zostanie podniesiony do min. 1,25 m npm; w wypadku gdy projektowany budynek będzie połączony funkcjonalnie i/lub technologicznie z budynkiem istniejącym dopuszcza się zachowanie poziomu posadzki parteru jak w budynku istniejącym i zachowanie obecnego poziomu terenu.

5. Wszystkie obiekty, o wysokości równej lub wyższej od 50m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwych do służb ruchu lotniczego.

6. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy zagrożenia poważną awarią Rafinerii Gdańskiej.

7. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 518).

2. Podział obszaru objętego planem na działki budowlane według zasad podanych w § 14 ust.2, pkt 2, lit e).

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

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów dla dróg publicznych.

2. W obrębie terenu dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych według zasad podanych w §14 ust 1, pkt 2, lit. e;

3. Ustala się dojazd do terenu objętego planem z drogi w obrębie działki nr 61/3 (stanowiącej własność Gminy Pruszcz Gdański).

§ 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 istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych pod warunkiem ich zabezpieczenia na wypadek wystąpienia powodzi.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych:

- 1) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem ich zabezpieczenia na wypadek wystąpienia powodzi. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie obiektu do sieci, a zbiorniki bezodpływowe przeznacza się do likwidacji lub po oczyszczeniu do gromadzenia wód opadowych.

4. 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 lub na teren objęty inwestycją;
 - b) do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej po uzyskaniu odpowiedniej zgody zarządcy sieci;
 - c) bezpośrednio do rowu melioracyjnego po uzyskaniu odpowiedniej zgody zarządcy rowu;
 - d) na tereny przyległe w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 2) z placów i parkingów, dróg wewnętrznych alternatywnie:
 - a) na teren działek budowlanych lub na teren objęty inwestycją;
 - b) do zewnętrznej kanalizacji deszczowej po uzyskaniu odpowiedniej zgody zarządcy sieci;

c) do rowów melioracyjnych po uzyskaniu odpowiedniej zgody zarządcy rowu;

d) przed wprowadzeniem do odbiornika wody opadowe należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić spójny i ciągły system gospodarowania wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty), biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

5. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów 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) dopuszcza się możliwość budowy naziemnych stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie budynku trafostacji bezpośrednio przy granicy działki;

3) istniejącą i proj. sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbywać się kosztem i staraniem inwestora.

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

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy). Rozbudowa sieci gazowych na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci.

8. 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 rozprawdzeniem w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne.

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

1) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;

2) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

§ 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 niniejszym planie można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, w tym przebudowy i rozbudowy, jeśli są niezgodne z ustaleniami planu.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

^

§ 14. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem oznaczonych symbolem PU:

1) Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami pomocniczymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami innych funkcji; zasięg

uciażliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) W obrębie terenów dopuszcza się:

- a) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska z uwzględnieniem wymogów wynikających z § 6 ust.1;
- b) lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących usług telekomunikacyjnych);
- c) lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu;
- d) obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem biogazowni) dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW;
- e) wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:
 - szerokość pasa drogowego minimum 8 m; przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się rezygnację z zatoki do zawracania;
 - drogi projektować jako przełotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15m x 15m,
 - w pasie wydzielanej drogi wewnętrznej uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych do 3 t w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;

3) W obrębie terenu wyklucza się:

- a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- b) lokalizację zakładów o zwiększonym oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- c) usługi: oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej;
- d) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- e) pomieszczenia mieszkalne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki produkcyjne i usługowe: do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość budynków do 12 m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia do 20 stopni, dopuszczone naświetla;
- b) budynki pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynków do 6 m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia do 20 stopni;
- c) budynki inne: do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość budynków do 9 m, dach płaski lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia do 20 stopni, dopuszczone naświetla;
- d) wyklucza się kondygnację podziemną;

2) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się, maksymalny do 0,35;
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,05, maksimum 0,70;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (powierzchnia nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg);
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy : w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu (granic obszaru objętego planem) - jak na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m²; powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

3) Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca dla samochodów osobowych:

a) minimum 5 miejsc postojowych/ 100 m² powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz dodatkowo: minimum 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych;

b) wymagane miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu (miejsc postojowych w garażach nie wlicza się do wymaganego minimum);

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, północnej oraz odcinkowo od strony wschodniej i południowej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej – w miejscach oznaczonych na rysunku planu; przez teren zieleni wzdłuż linii rozgraniczającej z działką nr 61/3 dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej; przez pozostałe tereny dopuszcza się przejście sieci infrastruktury technicznej;

b) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu są wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków) - nie dotyczy elementów dopuszczonych w § 4 pkt.6;

d) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;

e) teren położony jest w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną – obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.4;

b) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust 5;

4. 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: 10%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

^

§ 15. Traci moc uchwała nr XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 141 poz. 3356, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część nizinna A, w granicach objętych niniejszym planem.

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

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

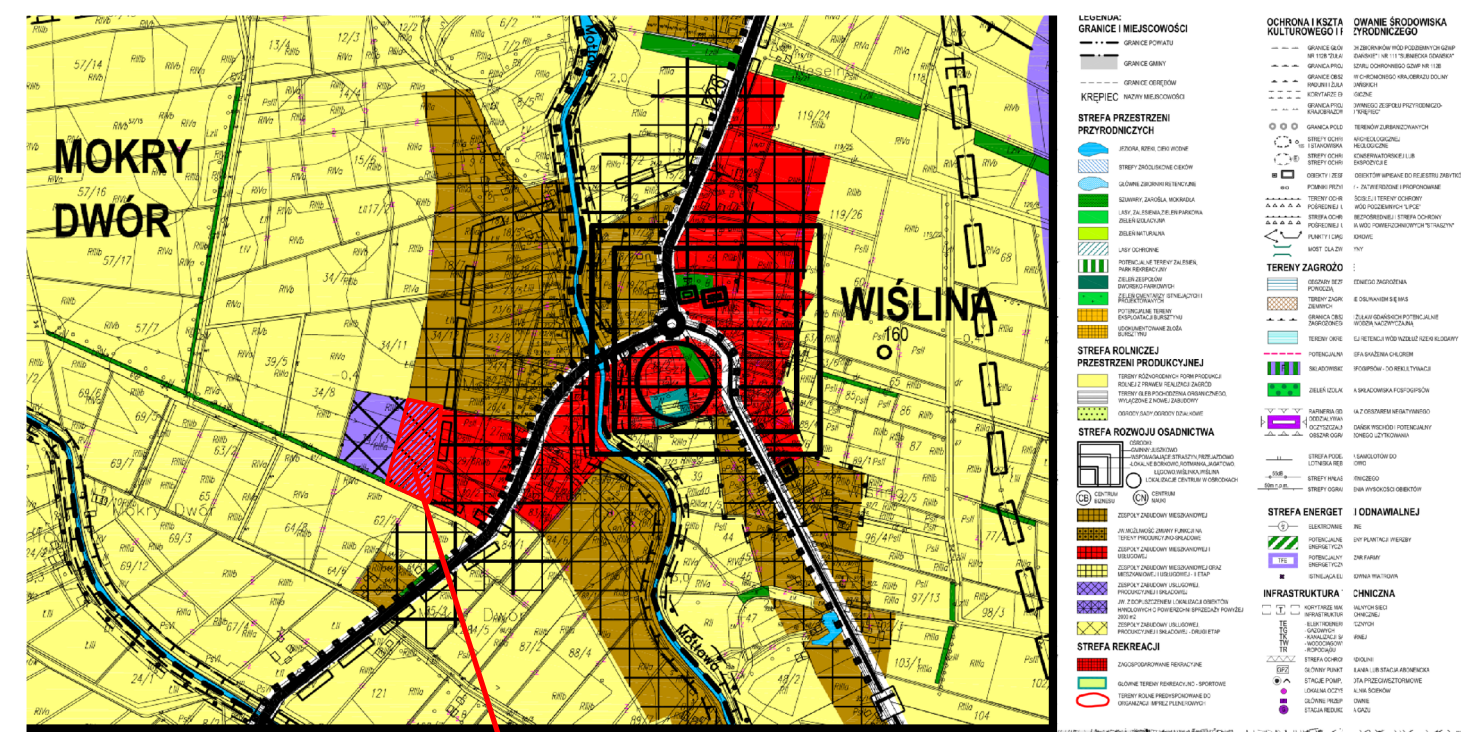
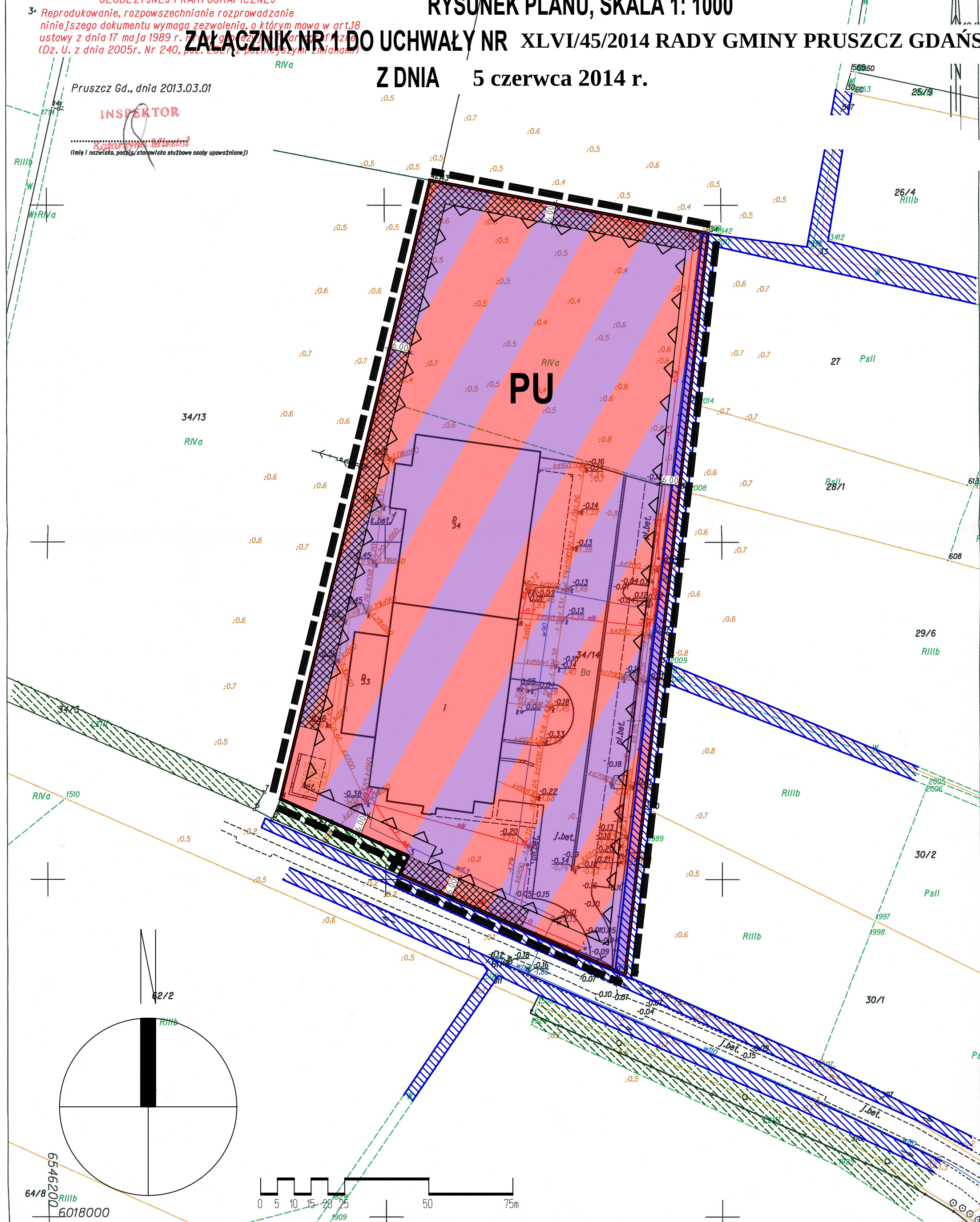
Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA A, FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO MOKRY DWÓR
RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVI/45/2014 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

Z DNIA 5 czerwca 2014 r.



LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU

USTALENIA PLANU	
1. GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
2. PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU ŻUŁAW GDAŃSKICH – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM	
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU ŻUŁAW – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM;	
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
	ZIELEŃ IZOLACYJNO - KRAJOBRAZOWA;
6. OZNACZENIA INFROMACYJNE	
	ROWY MELIORACYJNE
	ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA

PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 10.09.2013r. - 11.10.2013r.		
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO MOKRY DWÓR		
RYSUNEK PLANU ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVI/45/2014 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA 5 CZERWCA 2014 R. SKALA 1:1000		
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA NUMER WPISU DO POIU NR G-058/2002	PODPIS
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI NUMER WPIU DO POIU G-260/2009	
DATA OPRACOWANIA WRZESIEŃ 2013	PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA architekt jakub sieniawski ul. kręta 60, 80-217 gdańsk T: 6 0 6 3 7 0 7 3 5 E: pracownia@studioprojekt.co www.studioprojekt.co	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/45/2014
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 5 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część nizinna A, fragmentu obrębu geodezyjnego MOKRY DWÓR.

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.) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego MOKRY DWÓR wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 10 września 2013 r. do 11 października 2013 r. Termin składania uwag ustalony został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu do dnia 25 listopada 2013 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono uwag do wyłożonych dokumentów.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/45/2014

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 5 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część nizinna A, fragmentu obrębu geodezyjnego MOKRY DWÓR 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

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

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski