



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 25 września 2013 r.

Poz. 3398

UCHWAŁA NR XXXIV/67/2013 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA B DOTYCZĄCEGO OBREBÓW GEODEZYJNYCH BOGATKA I WIŚLINKA Z WYŁĄCZENIEM TERENU SKŁADOWISKA FOSFOGIPSÓW ORAZ TERENÓW PRZYLEGLYCH

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwała, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Rada Gminy Pruszcz Gdański, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, uchwalonym przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr X/75/99 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 15 lipca 1999 r., zmienionym uchwałą nr VI/40/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r., uchwałą nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i uchwałą nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna B w zakresie określonym uchwałą Nr V/38/2007 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 13 marca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obrębów Bogatka i Wiślinka z wyłączeniem terenu składowiska fosfogipsów oraz terenów przyległych.

2. Plan obejmuje obszar w granicach obrębów geodezyjnych Bogatka i części obrębu Wiślinka z wyłączeniem terenu składowiska fosfogipsów z jego otoczeniem, określonych na rysunkach planu.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) Załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F - stanowiące rysunki planu w skali 1:2000,
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie sposobu realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania.
4. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 3 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 2. Celem ustaleń planu jest:

- 1) stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2) ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi,

- 3) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym,
- 5) określenie zasad rozwoju z uwzględnieniem zagrożeń powodziowych i specyfiki obszaru Żuław.

§ 3. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy oraz gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, infrastruktury technicznej,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

§ 4. Ustala się dla niżej podanych terminów, użytych w tekście uchwały, przyjęte znaczenia:

- 1) **akcent architektoniczny** - charakterystyczny budynek lub dominujący element budynku, o wysokich walorach estetycznych, stanowiący zamknięcie kompozycyjne osi widokowej. Akcent architektoniczny może stanowić element typu: wykusz, weranda, galeria, ganek, wysunięta facjata;
- 2) **budynek główny** - budynek o dominującej formie i funkcji wynikającej z podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) **budynek pomocniczy** - budynek związany z obsługą funkcji podstawowej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków pomocniczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;
- 4) **dach dwuspadowy** – dach o dwóch, symetrycznie nachylonych połaciach;
- 5) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci poniżej 15°;
- 6) **dach podniesiony** - dach o nachyleniu połaci od 15 ° -25 °,
- 7) **dach symetryczny** - dach, którego połacie są w stosunku do kalenicy głównej budynku i odpowiednio do jego kalenicy drugorzędnych nachylone symetrycznie. Powyższe nie wiąże sposobu rozwiązań daszków wejściowych, zadaszeń wykuszy i innych zadaszeń występujących w architekturze budynku;
- 8) **dach wielospadowy** – dach o wielu parach połaci symetrycznych;
- 9) **dach wysoki** – dach o nachyleniu połaci 25° - 45°;
- 10) **elewacja frontowa** – elewacja zwrócona w stronę ulicy obsługującej ciąg zabudowy lub w stronę granicy, na której zlokalizowano wjazd na działkę;
- 11) **funkcja podstawowa** - funkcja dominująca, wynikająca z ustaleń dla danego terenu, określonego symbolem;

- 12) **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe. Łączna powierzchnia terenu związana z przeznaczeniem dopuszczalnym ustaleniami planu, nie może być większa od funkcji podstawowej, w odniesieniu do każdego obszaru będącego przedmiotem zainwestowania;
- 13) **historyczna pozytywna forma zabudowy** - forma zabudowy ściśle wynikająca z gabarytów, kształtu i proporcji do zabudowy o historycznym rodowodzie występującej na obszarze objętym planem;
- 14) **indywidualna elektrownia wiatrowa** – należy przez to rozumieć elektrownię dostosowaną wyłącznie do potrzeb własnych o mocy do 100 kW,
- 15) **kalenica główna** - kalenica dłuższej osi budynku;
- 16) **kąt nachylenia dachu** - kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego każdej połaci dachu na płaszczyznę najwyżej położonego pełnego stropu w budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 17) **kondygnacje** – kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym;
- 18) **linia brzegowa** – linia brzegu, która wyznacza zasięg wody wg średniego stanu z okresu co najmniej ostatnich 10 lat, która określa po stronie lądu teren zawsze dostępny do przejścia. Na wniosek strony linia brzegowa jest ustanawiana przez upoważniony urząd;
- 19) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku, z możliwością wycofania budynku w głąb działki, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów budynku typu: balkon, okap, wykusze, schody, tarasy wysuniętych nie więcej jak 1,5 m;
- 20) **marina** – przystań jachtowa przystosowana do wodowania, i postoju oraz innych niewielkich jednostek pływających z możliwością poboru energii, wody, paliwa oraz odbioru ścieków, z zapleczem usługowym, socjalnym i technicznym na lądzie, powiązana z bazą noclegową; w skład zaplecza technicznego wchodzi budynki pomocnicze typu: hangary oraz warsztaty bieżących napraw i konserwacji, itp.
- 21) **modernizacja** – zmiany w zagospodarowaniu terenu jak i w obiektach budowlanych na rzecz ich unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą. Poprzez modernizację rozumie się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont budynku. Ustalenia szczegółowe działu III mogą wykluczyć którąś z form modernizacji;
- 22) **najbliższe sąsiedztwo** – obszar obejmujący działki budowlane położone najbliżej, zabudowane budynkiem głównym,
- 23) **niezbędne korekty** - zmiany wynikające ze szczegółowości opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania jednak nie więcej jak 3 m, z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych oraz naruszania podstawowej funkcji terenu;
- 24) **obiekt dysharmonizujący krajobraz** – obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny, tymczasowy, lub obiekt wykonany z materiałów odpadowych; do obiektów zalicza się prowizoryczne domki i przyczepy campingowe, domki „holenderskie” itp.
- 25) **obiekt tymczasowy** – obiekt związany z zagospodarowaniem terenu, który nie może być trwale adaptowany;
- 26) **obszar planu** – obszar w granicach określonych w § 1 ust. 2;
- 27) **plan** – ustalenia objęte niniejszą uchwałą;
- 28) **poddasze użytkowe** – dotyczy ostatniej kondygnacji bezpośrednio pod dachem płaskim albo kondygnacji w obrębie dachu wysokiego tj. przestrzeń pomiędzy ostatnim stropem a konstrukcją dachu, w której dopuszcza się ścianki kolankowe wysokości do 1,2 m;
- 29) **podział wtórny działek** – wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy;

- 30) **polder egzystencjalny** – polder dostosowany do tradycyjnych form zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 31) **polder zurbanizowany** – polder dostosowany do procesów urbanizacji przestrzeni Żuław wymagający właściwej przebudowy systemów ochrony przeciwpowodziowej i melioracji;
- 32) **powódź nadzwyczajna** – powódź będąca następstwem katastrofy systemu wałów przeciwpowodziowych Wisły w czasie wysokiej fali powodziowej lub powódź będąca wynikiem nadzwyczajnego spiętrzenia wód Zatoki Gdańskiej w wyniku szczególnych zmian klimatycznych i wysokiej fali sztormowej;
- 33) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie murów;
- 34) **przestrzeń publiczna** - ogólnodostępny, zapewniający bezpieczeństwo teren, pozbawiony zagrożeń i uciążliwości, o wysokiej jakości zagospodarowania i zabudowy, które nadają cechy miejsca o własnej tożsamości;
- 35) **powierzchnia utwardzona** - trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów, chodników i ścieżek itp.;
- 36) **przystań wodna** – przystań jachtowa, kajakowa, sportowa lub rybacka z niezbędnymi pomostami i zapleczem sanitarnym na lądzie;
- 37) **rehabilitacja** - zespół działań zmierzających do przywrócenia lub nadania istniejącej zabudowie cech i funkcji pozytywnych, odpowiadających powszechnie obowiązującym normom;
- 38) **rewaloryzacja** – przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych;
- 39) **rysunek** – załącznik jak w § 1 ust. 3 pkt 1;
- 40) **strefa** – tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem;
- 41) **strefa eksponowana** – teren eksponowany widokowo na kierunkach ciągów i punktów widokowych, oznaczonych lub nieoznaczonych na rysunku planu;
- 42) **Studium** – należy przez to rozumieć „Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalone przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą Nr XLIX/30/2010 z dnia 2.06.2010 r.;
- 43) **symbol** – oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu;
- 44) **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów dla poszczególnych stref;
- 45) **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania w obrębie stref;
- 46) **teren zainwestowany** – teren zabudowany w przeszłości, w którym mogą istnieć enklawy do uzupełnienia zabudowy lub mogą być tworzone celowo miejsca dla nowej zabudowy;
- 47) **usługi nieuciążliwe** - usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym, obciążenia ruchem samochodowym oraz wynikających z różnych rodzajów hałasu i drgań;
- 48) **usługi podstawowe** – usługi niezbędne w codziennym funkcjonowaniu zespołu mieszkaniowego – w zakresie oświaty, zdrowia, handlu i usług;
- 49) **wielkość powierzchni biologicznie czynnej** – minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie z uwzględnieniem aktualnych ustaleń prawa szczególnego;
- 50) **wielkość powierzchni zabudowy działki** – maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 51) **wielkość powierzchni działki** – minimalna wielkość określona dla poszczególnych terenów z niezbędną tolerancją wynikającą z podziałów geodezyjnych lecz nie większą niż 10% ustalonej w dziale III powierzchni;
- 52) **Wójt** – Wójt gminy Pruszcz Gdański;

- 53) **wysokość zabudowy** - wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy lub górnej najwyższej krawędzi elewacji przy dachach płaskich;
- 54) **zrównoważony rozwój** - rozwój, który uwzględnia maksymalne zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami człowieka i przyrody, pomiędzy historią i współczesnością, pomiędzy zabudową a krajobrazem oraz pomiędzy wszystkimi elementami zainwestowania, które składają się na ład przestrzenny;
- 55) **zabudowa apartamentowa** – budynki zamieszkania zbiorowego wyposażone w pokoje z łazienką i kuchnią bądź aneksem kuchennym, przeznaczone wyłącznie na funkcje turystyczne.

D Z I A Ł I I

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

Rozdział 1.

W ZAKRESIE USTALEŃ SZCZEGÓLNYCH

§ 5. 1. Zobowiązuje się wszystkie organy administracji oraz osoby prawne i fizyczne działające lub podejmujące działania na obszarze części nizinnej gminy Pruszcz Gdański – do uwzględnienia specyfiki Żuław Gdańskich jako obszaru depresyjnego, gdzie prowadzi się polderową gospodarkę przestrzenną.

2. Wszyscy właściciele i użytkownicy terenów w obszarze planu ponoszą odpowiedzialność za funkcjonowanie części nizinnej gminy w zakresie, który wynika z obowiązującego prawa.

3. Wójt oraz wszystkie organy administracji wydając stosowne decyzje, zobowiązani są do informowania wszystkich osób prawnych i fizycznych, że podejmują działania na obszarze zagrożonym różnymi formami powodzi z powodzią nadzwyczajną łącznie.

4. Wszystkie działania inwestycyjne w obszarze planu związane z jego transformacją z rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej oraz uzyskania w tym zakresie uzgodnień kompetentnych organów.

5. Zmiany istniejącego systemu jak w ust. 4 nie mogą mieć charakteru wycinkowego i wymagają udokumentowania, że nie zostanie naruszona sprawność kompleksu urządzeń egzystencjonalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych.

6. Planowane zagospodarowanie międzywala wymaga wykonania zabezpieczeń powodziowych, odpowiednio dla polderu zurbanizowanego i egzystencjonalnego, w tym:

- 1) podniesienie przez gminę lub za zgodą gminy rzędnej drogi ul. Piaskowej i Łąkowej do 3,0 m n.p.m.; realizacja powyższego warunku możliwa jest niezależnie dla każdej z ulic,
- 2) dla obszaru UT1 i UT2 przyjęcie rzędnych terenu min. 3,0 m n.p.m.,
- 3) dla obszaru pomiędzy ulicami Łąkową i Wałową oraz Ku Pompie i Piaskową gmina lub inny inwestor za zgodą gminy wykona polder zurbanizowany wraz z zapewnieniem jego odwodnienia,
- 4) każdą inwestycję związaną z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym wynikającą z opracowań branżowych uznaje się za zgodną z ustaleniami planu.

7. Wójt gminy inicjuje wyprzedzająco działania na rzecz przekształcenia polderowego systemu egzystencjonalnego w system dla obszaru zurbanizowanego.

8. Wójt wydając stosowne decyzje zobowiązany jest do informowania o zagrożeniu nadzwyczajnym ze względu na możliwe formy awarii na terenie Rafinerii Gdańskiej oraz o zagrożeniach sanitarnych w obrębie potencjalnych stref ograniczonego użytkowania.

Rozdział 2.

W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6. 1. Ustala się następujące podstawowe funkcje obszaru planu dla obrębu Bogatka (rys. 1B, 1E, 1F).

- 1) dominującą funkcją są różnorodne formy produkcji rolnej (R),

- 2) wzdłuż dróg zespoły zabudowy zagrodowej MR i mieszkaniowej MN z koncentracją różnych form usług MU i KDU przy zbiegu dróg 501 i 2237,
- 3) w rejonie Czarnej Łachy tereny produkcyjne P,
- 4) w południowej części obrębu tworzy się warunki na rozwój ogrodów działkowych ZD, a w części północno-zachodniej na plantacje roślin energetycznych ZLp.

2. Ustala się następujące podstawowe funkcje obszaru planu dla obrębu Wiślinka (rys. 1A, 1B, 1C, 1D).

- 1) w centrum dominują zespoły zabudowy mieszkaniowej MN i mieszkaniowo-usługowej MU,
- 2) nad brzegiem Martwej Wisły rozwój funkcji turystycznych UT,
- 3) w południowej i wschodniej części obrębu dominują tereny dla produkcji rolnej R, w tym o charakterze ogrodniczym RO.
- 4) na wschód od centrum udokumentowane złoża bursztynu PG i potencjalny obszar eksploatacji bursztynu PGp oraz tereny do zalesień ZLz,
- 5) w części wschodniej nad brzegiem Martwej Wisły tereny produkcyjne P,
- 6) w części północno-zachodniej nad brzegiem Czarnej Łachy tereny produkcyjne z domem mieszkalnym PM.

3. Ustala się dla potrzeb programów rozwojowych oraz opracowań branżowych w zakresie infrastruktury technicznej, liczby ludności wynikające z analizy chłonności terenów określonych w planie : Bogatka 300, Wiślinka 1200.

§ 7. 1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, w tym przepisów Prawa Budowlanego.

2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 6 i 7 niniejszego działu.

3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak: dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.

4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.

5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych.

6. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.

7. Zasady ustalania linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określa §14 oraz poszczególne paragrafy działu III, a także rysunek planu.

8. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych niniejszym planem.

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizowania, na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska.

2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje.

§ 9. 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

2. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

3. Przy realizacji nowych obiektów w odległości mniejszej jak 50 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 501 (KDZ), inwestor zobowiązany jest do wykonania odpowiednich zabezpieczeń poprzez właściwe zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Ustalenia obowiązują także wszystkich następców prawnych.

§ 10. 1. Tereny o określonym przeznaczeniu zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi, których przebiegi przedstawione są na rysunkach i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.

2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.

3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać niezbędnym korektom (nie więcej jak 3 m) w postępowaniu realizacyjnym pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.

4. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem sytuacji szczególnych wynikających z geometrii dzielonego obszaru. Linie podziału działek przedstawione na rysunku planu są nieobligatoryjne i mogą podlegać korektom, pod warunkiem zapewnienia ustalonych w dziale III wielkości i szerokości działek.

Rozdział 3.

W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11. 1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref związanych z zabudową określa dział III.

2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:

- 1) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji łącznie z analizą najbliższego sąsiedztwa,
- 2) podstawą określenia charakteru architektury zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej obszaru gminy Pruszcz Gdański,
- 3) w obszarze planu na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 4,
- 4) obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz wsi.

3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji nowych ogrodzeń z płyt żelbetowych oraz z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych i żelbetowych lub wykonanych z materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 1,8 m dla pozostałych terenów.

4. Zabrania się umieszczania przy drodze wojewódzkiej nr 501 (KDZ) lub w jej sąsiedztwie, niezależnie od spełnienia warunków zachowania normatywnej odległości obiektu budowlanego od drogi, wszelkich reklam i urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie, odwracających uwagę lub wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

Rozdział 4.

W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 12. 1. W obszarze planu określa się obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego: Bogatka 30, budynek mieszkalny, drewniany, dachówka ceramiczna holenderka, 1819 r. – Rej. Zab. Nr 800 wpisany 21.12.1973 r.

2. Dla obiektu jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **ochronie podlegają historyczne rozplanowanie obiektu oraz elementy jak: konstrukcja, gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji (w tym rozmieszczenie otworów i podziały stolarki okiennej), rodzaj materiału oraz kolorystyka elewacji, a także historyczny wystrój wewnętrzny w zakresie wynikającym z decyzji o wpisaniu zabytku do rejestru jak w ust. 1,**
- 2) **obiekt nie podlega rozbudowie, przebudowie ani rozbiórce, dopuszcza się działania budowlane jedynie w zakresie odbudowy, konserwacji i rewaloryzacji w rozumieniu przywrócenia form historycznych,**

3) wszelkie zmiany w obiekcie wymagają stosownej zgody lub decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3. W przypadku wpisania do rejestru zabytków nowych obiektów obejmuje się je ochroną, zgodnie z ustaleniami ust. 2.

4. W obszarze planu określa się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Pruszcz Gdański:

- 1) Bogatka 14, budynek mieszkalny, drewniany, 4 ćw. XIX w.,
- 2) Bogatka 30, budynek mieszkalny, drewniany, dachówka ceramiczna, 1819 r., - Rej. Zab. Nr 800,
- 3) Bogatka 30, budynek gospodarczy, ceglany, w ciągu z domem mieszkalnym, dachówka ceramiczna 4 ćw. XIX w.,
- 4) Bogatka, ruiny kościoła, cegła, XIV w. (obiekt w stanie szczątkowej ruiny i luźnych cegieł),
- 5) Bogatka, cmentarz ewangelicki, XIX w. (obiekt jako cmentarz nie istnieje, zachowany drzewostan i szczątki nagrobków w stanie rozproszenia),
- 6) Wiślinka ul. Brzegowa 16-18, budynek mieszkalny, ceglany, kryty papą, częściowo ocieplony i otynkowany, ok. 1918 r.,
- 7) Wiślinka ul. Kanałowa 2, budynek mieszkalny, ceglano-drewniany, pocz. XX w.
- 8) Wiślinka ul. Krótka 5 (3), budynek mieszkalny, ceglany, dachówka ceramiczna, pocz. XX w.,
- 9) Wiślinka ul. Krótka 9, budynek mieszkalno-gospodarczy, ceglany otynkowany, dachówka ceramiczna, pocz. XX w.,
- 10) Wiślinka ul. Ku pompie, budynek gospodarczy, ceglano-drewniany, częściowo dachówka ceramiczna, 1890 r.
- 11) Wiślinka ul. Piaskowa 4, budynek gospodarczy (piwnica-ziemianka), ceglany, pocz. XX w., budynek gospodarczy (spichlerz), drewniano-ceglany, konstrukcja ryglowa, dachówka ceramiczna, pocz. XX w.,
- 12) Wiślinka ul. Poczтовая 3, budynek mieszkalny, ceglany, 1918 r.,
- 13) Wiślinka ul. Sobieszewska 11, budynek mieszkalny, drewniany, 1880 r.,
- 14) Wiślinka ul. Szkolna 5, budynek mieszkalny, ceglany, pocz. XX w.
- 15) Wiślinka ul. Szkolna 10, szkoła, ceglany, pocz. XX w.,
- 16) Wiślinka ul. Szkolna 56, budynek mieszkalny, ceglany, dachówka ceramiczna, lata 30-ste XX w.,
- 17) Wiślinka ul. Szkolna 56, budynek gospodarczy (odlewnia), dachówka ceramiczna, lata 30-ste XX w.,
- 18) Wiślinka ul. Szkolna 58, budynek mieszkalny, ceglano-drewniany, dachówka ceramiczna, koniec XIX w.,
- 19) Wiślinka ul. Wałowa 8, budynek mieszkalny, ceglany, dachówka ceramiczna, 3 ćw. XIX w.
- 20) Wiślinka ul. Wałowa 8, słupy kamienne, 1697 r.

5. Dla obiektów jak w ust. 4 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **ochronie podlegają historyczne elementy jak: konstrukcja, gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji (w tym rozmieszczenie otworów i podziały stolarki okiennej), rodzaj materiału oraz kolorystyka elewacji,**
- 2) **przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy, charakterystyczna dla zachowanej lub znanej z przekazów ikonograficznych architektury gminnej,**
- 3) **rozbiórkę obiektów dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego sporządzonego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu,**
- 4) **wszelkie działania budowlane należy uzgadniać z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, natomiast wszelkie inne zmiany winny być pozytywnie zaopiniowane przez właściwego terenowo Konserwatora Zabytków,**

- 5) w przypadku wpisania do gminnej ewidencji zabytków nowych obiektów obejmuje się je ochroną, zgodnie z ustaleniami pkt 1-4,
- 6) w przypadku skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia niniejszej uchwały, dotyczące ochrony konserwatorskiej, w stosunku do niego przestają obowiązywać.

6. W obszarze planu określa się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku obejmującą teren wokół obiektu wpisanego do rejestru zabytków jak w ust. 1, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi priorytetami oraz wymóg remontów konserwatorskich i rewaloryzacji obiektów,
- 2) wszelkie inwestycje, wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) wszelkie prace ziemne prowadzone w obszarze strefy wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.

7. W obszarze planu określa się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu obejmujące:

- 1) zespół ruralistyczny dotyczący historycznej części wsi Wiślinka,
- 2) rejon wrót przeciwsztorowych we wsi Wiślinka z odcinkiem kanałów Piaskowego, Śledziowego i Gołębiego,
- 3) historyczny cmentarz w Bogatce,

8. W strefach jak w ust. 7 obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
- 2) rewitalizacja i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego i historycznych obiektów,
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- 4) zakaz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych,
- 5) konieczność uzyskania uzgodnienia konserwatorskiego dla wszelkiej działalności inwestycyjnej,
- 6) utrzymanie proporcji zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych w skali zabudowy historycznej nawiązującej do zabudowy z sąsiedztwa (w zakresie formy, gabarytów, linii zabudowy), wysokość zabudowy należy również dostosować do najbliższego sąsiedztwa z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich, z zasadą stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych z dopuszczeniem wystawek,
- 7) uzgodnienie z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków zakresu przebudowy, rozbudowy i remontów wszelkich obiektów położonych w strefach oraz podziałów geodezyjnych.

9. W obszarze planu określa się strefy ochrony ekspozycji oznaczone na rysunku planu, obejmujące widok na wyspę Sobieszewską w Wiślinie oraz widok na historyczny cmentarz w Bogatce.

10. W strefach jak w ust. 9 wprowadza się ograniczenie intensywności zabudowy, dla zagwarantowania wglądu na obszary eksponowane.

11. W obszarze planu nie występują zewidencjonowane obiekty objęte ochroną archeologiczną. W przypadku dokonania odkryć archeologicznych na ich terenie obowiązywać będą zasady, które określi właściwy terenowo Konserwator Zabytków.

Rozdział 5.

W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

§ 13.1. Szczególną ochroną obejmuje się Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w którym obowiązują przepisy określone w Uchwale nr 1161/XLVIII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (DZ.URZ.2010.80.1455 z dnia 02.06.2010 r.)

2. Ochroną obejmuje się korytarze ekologiczne rzeki Martwa Wisła, Czarnej Łachy, Kanału Wielkiego, Kanału Gołębiego, Kanału Piaskowego i Kanału Śledziowego.

3. W ramach ochrony jak w ust. 2 obowiązuje:

- 1) zakaz zmiany użytkowania terenu z wyjątkiem potrzeb wynikających z przebudowy polderowego systemu egzystencjonalnego na zurbanizowany, w oparciu o studia branżowe i krajobrazowe,
- 2) zakaz niekorzystnej ingerencji w środowisko przyrodnicze,
- 3) nakaz ochrony wszystkich elementów przyrody,
- 4) wycinkę drzew i krzewów ogranicza się do zabiegów sanitarnych, do usunięcia sztuk, które stanowią zagrożenia oraz ograniczających melioracyjne prace konserwatorskie (wyłącznie jednostronnie i przemienne) jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 5) przy regulowaniu poziomów wody należy uwzględnić potrzeby fauny i flory,
- 6) nakaz zachowania czystości wód oraz ograniczenia zmiany stosunków wodnych,
- 7) zakaz wprowadzania wszelkich zanieczyszczeń,
- 8) dopuszcza się możliwość urządzenia ścieżek rowerowych i spacerowych, bez możliwości wykonywania makroniwelacji,
- 9) zapewnić warunki na przemieszczanie się różnych elementów przyrody.

4. Obowiązuje ochrona zieleni śródpolnej średniej i wysokiej, pasów zadrzewień wiatrochronnych oraz innych zadrzewień znajdujących się w obrębie planu, z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i sanitarnych. Ustala się, co następuje:

- 1) obowiązek ochrony drzew ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.
- 2) w obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew,
- 3) w obrębie terenów ochrony konserwatorskiej wycinka starodrzewia wymaga uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków.

5. Na rysunku planu określa się granicę polderu terenów zurbanizowanych, dla którego ustala się:

- 1) w obszarze planu obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 do 7 określające podstawowe zasady jego funkcjonowania jako polderu egzystencjonalnego przeznaczonego do przekształcenia w polder zurbanizowany,
- 2) ustala się wyższość zasad ochrony przeciwpowodziowej i funkcjonowania systemu melioracyjnego nad procesami inwestycyjnymi w procesie urbanizacji obszaru,
- 3) ograniczenia nie dotyczą funkcjonowania gospodarki rolnej.

6. Na rysunkach planu określa się obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące tereny wzdłuż międzywala Martwej Wisły, dla których ustala się:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwolnienia z zakazów wynikających z ustawy Prawo Wodne,
- 2) wprowadza się obowiązek podwyższenia nasypów drogowych zlokalizowanych w obszarach jak w ust. 6 do rzędnej minimum 3,0 m n.p.m., dla zwiększenia bezpieczeństwa powodziowego,
- 3) obszar pomiędzy wałem wysokim a niskim wymaga, na wypadek opadów nawałnicowych, zrealizowania systemu odwadniania stacjonarnego lub przenośnego; na rysunku 1A określa się lokalizację przenośnej stacji pomp. Inna lokalizacja stacji pomp nie narusza ustaleń planu,
- 4) jeżeli z przyjęcia w obowiązującej procedurze map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego wynikać będzie konieczność ustalenia ograniczeń w użytkowaniu terenów – uznaje się je za zgodne z niniejszym planem.

7. **Teren planu znajduje się w granicach obszaru Żuław Gdańskich będących obszarami potencjalnie zagrożonymi powodzią nadzwyczajną** od Wisły i od wód morskich; na skutek stałego podnoszenia się poziomu wód morskich o 50–60 cm w ciągu następnych 100 lat, należy przewidywać możliwość występowania powodzi morskich do rzędnej 2,5 m n.p.m. oraz powodzi w wyniku awarii wałów wiślanych z możliwością wystąpienia fali do rzędnej 3,0 m n.p.m. Obowiązują ustalenia ust. 6 z niezbędnymi korektami wynikającymi z jego pkt 4 oraz ustalenia § 5.

8. Obejmuje się ochroną istniejące wały przeciwpowodziowe Martwej Wisły i kanałów.

- 1) zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, rowów, dołów w odległości minimum 50 m od stopy wału, chyba że ustalenia ustawy Prawo Wodne stanowią inaczej,
- 2) zagospodarowanie obszaru jak w pkt 1 podlega nakazom ustawy Prawo Wodne w uzgodnieniu z zarządcą tego terenu, a wszelkie prace związane z rozbudową, przebudową i nadbudową wymagają uzyskania stosownych decyzji organów gospodarki wodnej.

9. **Określa się na rysunku planu udokumentowane złoża bursztynu i potencjalne tereny eksploatacji bursztynu.** Przed rozpoczęciem eksploatacji należy uzyskać wszelkie wymagane przepisami zezwolenia i koncesje oraz opracowanie planu rekultywacji obszaru po zakończeniu eksploatacji złoża.

10. **Obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”,** gdzie obowiązują szczególne rygory dotyczące możliwości przenikania do gruntu i wód wszelkich zanieczyszczeń, a szczegółowe warunki ochrony określają stosowne decyzje Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

11. **Określa się na rysunku planu potencjalne granice obszaru ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków Gdańsk Wschód.**

- 1) teren przeznaczony na plantacje roślin energetycznych,
- 2) do czasu ustanowienia przez kompetentny organ granic obszaru ograniczonego użytkowania lub stwierdzenia, że usytuowanie takiego obszaru nie znajduje uzasadnienia, wprowadza się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

12. W procesach inwestycyjnych zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

13. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym.

14. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów najbliższej od miejsca ich powstawania.

15. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

§ 14. Ustala się następujące zasady kształtowania nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) **linie zabudowy w stosunku do dróg określa dział III oraz rysunki planu,**
- 2) linie zabudowy nieokreślone uznaje się jak dla zabudowy istniejącej w najbliższym sąsiedztwie, a w przypadku jej braku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym ustawą o drogach publicznych,
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli nie zostaną naruszone ustalenia planu, przepisy szczególne oraz interes prawny stron.

Rozdział 6.

W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 15. 1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD – na funkcje dróg publicznych.** Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających zgodnie z ust. 8.

2. **Ustala się niżej podane klasy dróg publicznych jak w ust. 1, ich symbole oraz minimalne szerokości pasów drogowych i jezdni jako podstawę do oznaczeń na rysunku:**

- 1) KDZ – ulica zbiorcza, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, pas drogowy 35 - 40 m, szerokość jezdni 7 m,
- 2) KDL – ulica lokalna, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, pas drogowy 12 - 15 m, szerokość jezdni 6 m,
- 3) KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pas drogowy 10 - 12 m, szerokość jezdni 6 m.

3. Ustala się dla drogi KDZ co następuje: dostępność drogi dla nowej zabudowy ograniczona, zasady dotyczące infrastruktury technicznej w pasie drogowym określa § 17 ust. 6, 7, 8.

4. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDR – na funkcje dróg rolniczych.

- 1) szerokość pasów drogowych dostosowuje się do warunków terenowych,
- 2) nie ogranicza się tworzenia dróg rolniczych nie określonych na rysunku planu,
- 3) drogi rolnicze mogą być w zależności od potrzeb i warunków przekształcone na drogi dojazdowe KDD lub drogi wewnętrzne KDW, po spełnieniu warunków dotyczących minimalnej szerokości pasa drogowego oraz jezdni.

5. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDW – na funkcje dróg wewnętrznych.

- 1) KDW – drogi wewnętrzne, pas drogowy – minimum 10 m, szerokość jezdni minimum 5 m,
- 2) drogi KDW stanowią własność lub współwłasność prywatną; w sytuacjach uzasadnionych drogi te mogą stanowić własność gminy,
- 3) dopuszcza się korektę przebiegu projektowanych oraz realizację dodatkowych dróg wewnętrznych KDW, wyznaczonych w wyniku podziałów geodezyjnych, z zachowaniem interesu stron; w przypadku korekty przebiegu dróg granice między funkcjami należy skorygować odpowiednio,
- 4) ustala się zakaz wygradzania i geodezyjnego wydzielania części pasów drogowych przeznaczonych na miejsca postojowe i włączania ich do działek przyległych,
- 5) przy projektowaniu dróg wewnętrznych należy zabezpieczyć ogólnodostępne miejsca postojowe poza obrębem działek budowlanych, w ilości 1 miejsce na 2 mieszkania, dla których wyznaczona została droga wewnętrzna.

6. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDpj – na funkcje dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne,

- 1) KDpj – ciągi pieszo-jezdne, pas drogowy – minimum 6,0 m z obowiązkiem wykonania placu manewrowego o wymiarach minimum 10 m x 10 m na końcu drogi w przypadku wydzielenia powyżej 3 działek,
- 2) ciągi KDpj stanowią własność lub współwłasność prywatną; w sytuacjach uzasadnionych ciągi te mogą stanowić własność gminy,
- 3) dopuszcza się korektę przebiegu projektowanych oraz realizację dodatkowych ciągów KDpj, wyznaczonych w wyniku podziałów geodezyjnych dla obsługi nie więcej jak 7 działek, z zachowaniem interesu stron; w przypadku korekty przebiegu ciągów KDpj granice między funkcjami należy skorygować odpowiednio,
- 4) przy projektowaniu ciągów pieszo-jezdnych należy zabezpieczyć ogólnodostępne miejsca postojowe poza obrębem działek budowlanych, w ilości 1 miejsce na 2 mieszkania, dla których wyznaczony został ciąg pieszo-jezdny.

7. Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają realne możliwości realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 8.

8. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych i ich stosowne przesunięcie, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.

9. W projektach budowy i modernizacji dróg należy obowiązkowo określać przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji, uwzględniając ustalenia § 17.

10. Dla zapewnienia ewakuacji północnej części wsi Wiślinka ustala się rzędną dróg: KDD – ul. Łąkowa i ul. Piaskowa oraz drogi KDZ – ul. Sobieszewska (od ul. Wałowej w kierunku Sobieszewa) na wysokości minimum 3,0 m n.p.m.

§ 16. 1. Ustala się trasy głównych ścieżek rowerowych:

- 1) ścieżki rowerowe należy realizować w powiązaniu z systemem tras rowerowych poza obszarem planu, ze szczególnym uwzględnieniem powiązań z Gdańskiem i Wyspą Sobieszewską,
- 2) realizacja ścieżek następuje w ramach ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i urządzonych ciągów spacerowych,
- 3) zmiany w przebiegu tras oraz realizacja dodatkowych tras nie stanowią naruszenia planu, jeżeli nie naruszone zostaną przepisy szczególne oraz interes prawny stron.

2. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych w obrębie terenów MN, MU, U, US, UT, PM, P, określa dział III,
- 2) realizację dodatkowych miejsc postojowych poza terenami jak w pkt 1 uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron,
- 3) przy projektowaniu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych należy zabezpieczyć dodatkowe ogólnodostępne miejsca postojowe poza obrębem działek budowlanych, w ilości minimum 1 miejsce na 2 mieszkania, dla których wyznaczona została droga wewnętrzna lub ciąg pieszo-jezdny,
- 4) możliwość realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych na rzecz przyległych terenów wymaga zgody zarządcy drogi,
- 5) nawierzchnie miejsc postojowych należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla ich gruntowej filtracji,
- 6) ustalenia jak w pkt 5 nie dotyczą miejsc postojowych narażonych na silne zanieczyszczenia, które wymagają nawierzchni szczelnych, podłączonych do kanalizacji deszczowej z separatorami.

3. Ustala się zasady organizacji dojazdów do terenów zabudowy:

- 1) dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy,
- 2) odstępstwo od zasad jak w pkt 1 może nastąpić w sytuacjach szczególnych,
- 3) realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

Rozdział 7.**W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY****§ 17. 1. Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**

2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlega procesom modernizacji, uzupełnienia i rozbudowy.

3. Wójt zobowiązany jest do działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.

4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 wykonać w oparciu o zapisy niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej podporządkować zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.

6. Pasy drogowe z wyjątkiem drogi KDZ są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron. Obowiązuje zakaz lokalizacji sieci ukośnie do granic działek budowlanych oraz w sposób ograniczający realizację nowej zabudowy.

7. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych jak w ust. 6 będących w dyspozycji gminy realizować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację, pozostałą część pasów drogowych na inne sieci. Realizacja sieci w pasach drogowych będących w zarządzie powiatu i województwa wymaga stosownych uzgodnień z zarządcą tych dróg.

8. Wyłączenie pasa drogi KDZ jak w ust. 6 nie dotyczy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które będą modernizowane oraz sieci projektowanych przecinających pas drogowy z uwzględnieniem projektu przebudowy drogi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

9. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji, rozbudowy i budowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu i terenów przyległych.

§ 18.1. Zaopatrzenie obszaru planu w wodę realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 17.

2. Wójt określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

§ 19.1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych powinno odbywać się w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, który należy stworzyć na obszarze planu, jako system grawitacyjno-ciśnieniowy, powiązany z oczyszczalnią ścieków Gdańsk Wschód, zgodnie z zasadami określonymi w § 17.

2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie dopływy nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz ich powiązanie z kanalizacją deszczową.

3. Dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu powstania systemu kanalizacji sanitarnej pod warunkiem, że zostaną zabezpieczone one w zakresie ochrony środowiska, na wypadek wystąpienia powodzi.

4. Ustala się, że na całym obszarze planu, po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, powstaje obowiązek włączenia do niej; zbiorniki bezodpływowe przeznacza się do likwidacji lub po oczyszczeniu do gromadzenia wód opadowych.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą zabudowy rozproszonej oraz zabudowy, dla której brak jest uzasadnień techniczno-ekonomicznych na jej podłączenie do systemu sieci kanalizacyjnej gminy. Powyższe nie zwalnia z obowiązku spełnienia wszelkich warunków ochrony środowiska, w tym ustaleń ust. 3.

6. Przepompownie należy lokalizować w sposób nie naruszający interesu stron.

7. Ścieki z obiektów produkcyjnych podlegają podczyszczaniu na terenie zakładów przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji gminnej.

§ 20.1. Odprowadzanie wód deszczowych realizować w oparciu o lokalne systemy kanalizacji deszczowej powiązane z polderowym systemem melioracji, które należy wykonać zgodnie z zasadami określonymi w § 17.

2. Do czasu realizacji pełnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo. Włączenie do istniejącego układu melioracyjnego tylko za zgodą właściwych służb melioracyjnych i gospodarki wodnej.

3. Wszystkie projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażać w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń. Powyższe nie dotyczy kanałów odprowadzających wyłącznie wody opadowe z dachów budynków.

4. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz azurowych w celu ograniczenia ilości spływających do odbiorników wód deszczowych oraz dla stworzenia filtracji gruntowej.

5. Ustalenia jak w ust. 4 nie dotyczą terenów produkcyjnych i składowych, w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie wraz z systemem kanalizacyjnym chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.

6. Ustala się ścisłą ochronę sprawności istniejącego systemu melioracyjnego.

7. W związku z ust. 6 obowiązuje zasada, że wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne w tym realizację dróg, należy poprzedzić projektem niezbędnej przebudowy sieci melioracyjnej, uzgodnionym z właściwym zarządem melioracji, a jego realizację przeprowadzić w sposób nie naruszający sprawności systemu.

8. Ustala się obowiązek tworzenia warunków dla lokalnej retencji, synchronizując działania z ochroną przeciwpowodziową.

§ 21.1. Zasady funkcjonowania polderowego systemu osłony przeciwpowodziowej i melioracji określa się z uwzględnieniem § 5 oraz § 13 ust. 5, 6, 7, 8.

2. Ustala się korytarze odwodnienia obszaru planu tworzące polderowy system osłony przeciwpowodziowej i melioracji odwadniająco-nawadniających.

3. Korytarze działają w oparciu o modernizowany i doskonalony układ elementów składowych jak rowy podstawowe i szczegółowe, kanały, rzeki, pompownie, wały oraz wrota przeciwsztormowe i pompownie przeciwsztormowe.

4. Doskonalenie systemu jak w ust. 3 musi uwzględniać:

- 1) postępujące zmiany poziomu wód Zatoki Gdańskiej dla inwestycji długowiecznych,
- 2) zwiększający się ilościowo spływ wód z terenów urbanizowanych w części nizinnej gminy,
- 3) rozwiązania proekologiczne, w tym zabezpieczenie warunków funkcjonowania korytarzy ekologicznych,
- 4) automatyzację kontroli i funkcjonowania urządzeń,
- 5) współodpowiedzialność użytkowników obszaru planu zgodnie z obowiązującym prawem,
- 6) podejmowanie działań na rzecz wykorzystania doświadczeń historycznych.

5. Wszelkie formy zagospodarowania terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego w tym ciągów drenażowych lub do jego prawidłowej przebudowy w oparciu o warunki i uzgodnienia właściwych służb melioracyjnych.

6. Ustala się zakaz realizacji zabudowy w pasie szerokości 50 m od funkcjonujących wałów przeciwpowodziowych.

7. Zakaz jak w ust. 6 nie dotyczy istniejących zagród przywałowych, w obrębie których uzupełnienie zabudowy i modernizacja obiektów istniejących odbywa się zgodnie z tradycją historyczną w oparciu o warunki właściwego Konserwatora Zabytków oraz właściwych służb ochrony przeciwpowodziowej.

8. Wzdłuż wszystkich rowów, kanałów i rzek obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków pracy stosownego sprzętu technicznego.

9. Ustala się zakaz obustronnego grodzenia i obsadzania drzewami i krzewami kanałów i rowów; należy zachować pas gruntu o szerokości minimum 3,0 m od górnej krawędzi skarpy kanałów; zaleca się pozostawienie terenu o szerokości 0,6 m od górnej krawędzi skarpy rowu wolnego od nasadzeń i ogrodzeń.

10. Utrzymanie lub likwidacja drzew i krzewów w korytarzach odwodnienia jak w ust. 1, podporządkowuje się potrzebom funkcjonowania systemu melioracyjnego i spływu wielkich wód.

§ 22. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizować w oparciu o istniejącą sieć wysokiego, średniego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 17.

2. Wyznacza się korytarze techniczne TE dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV o szerokości 80 m licząc po 40 m od osi, w których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii,
- 3) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- 4) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
- 5) obowiązuje zapewnienie dostępu w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

3. Wyznacza się korytarz techniczny TE (pas ograniczeń) dla linii 110 kV o szerokości 40 m licząc po 20 m od osi, oznaczone na rysunkach planu; zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z gestorem sieci.

4. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci 15 kV i niższych w obszarach zainwestowania, należy dążyć do ich skablowania. Wzdłuż linii 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii). Zagospodarowanie w pasie ograniczeń należy uzgodnić z gestorem linii.

5. Nowe stacje transformatorowe mogą być lokalizowane w obszarze planu, bez naruszania interesu stron w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne gestora sieci.

6. Przy lokalizacji stacji transformatorowych, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w krajobraz, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.

7. Adaptuje się istniejącą indywidualną elektrownię wiatrową zlokalizowaną w miejscowości Bogatka.

8. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację indywidualnych elektrowni wiatrowych małej mocy nie przekraczającej 100 kW, przy zachowaniu minimalnych odległości:

- 1) od zabudowań mieszkalnych istniejących oraz projektowanych terenów pod zabudowę - dla zabezpieczenia izofon 40 dB,
- 2) od dróg wojewódzkich 300 m,
- 3) od innych dróg publicznych strefa upadku równa wysokości wieży plus promień śmigieł,
- 4) od rzeki Martwej Wisły 1000 m,
- 5) od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV jak strefa upadku i od linii 400 kV co najmniej 3,5-krotną wielkość średnicy śmigła,
- 6) od stref ochrony konserwatorskiej – 500 m.

9. Maksymalna łączna wysokość elektrowni – wieża plus promień wirnika nie może przekroczyć 30 m n.p.m.

10. Z lokalizacji elektrowni wiatrowych jak w ust. 8 wyłącza się Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich oraz pas szerokości min. 100 m od granicy tego terenu.

11. Dopuszcza się korektę przebiegu korytarzy technicznych TE projektowanych i modernizowanych sieci wynikającą z ustaleń branżowych, jeżeli nie naruszy to funkcji terenów oraz interesu stron.

12. Dopuszcza się w obszarze planu w obrębie wyznaczonych terenów dla różnych form zabudowy, realizację instalacji fotowoltaicznych na następujących warunkach :

- a) usytuowanie modułów na dachu musi uwzględniać względy bezpieczeństwa konstrukcji oraz architekturę budynku;
- b) w obrębie stref konserwatorskich oraz na obiektach wpisanych do ewidencji zabytków za zgodą właściwego konserwatora zabytków;
- c) powierzchnię instalacji naziemnych wlicza się do powierzchni zabudowy i nie może ona wpłynąć na przekroczenie dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki, określonego w dziale III dla poszczególnych terenów;
- d) realizacje muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi, bez prawa przekraczania mocy 100kW w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 23. 1. W obszarze planu nie przewiduje się wykonywania scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się konieczność korzystania z indywidualnych źródeł ciepła.

2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony powietrza, preferując różne formy wykorzystywania odnawialnych źródeł energii cieplnej.

3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny.

4. Planowana gazyfikacja obszaru planu siecią gazową średniego ciśnienia winna odbywać się wg zasad określonych w § 17.

§ 24. 1. Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.

2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.

3. W obrębie planu ustala się możliwość realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej; preferuje się lokalizację na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku symbolem PM i P.

4. Wszystkie realizacje muszą być zgodne z przepisami prawa w szczególności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony zabytków.

§ 25. 1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.

2. Wójt zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Gminy plan gospodarki odpadami.

3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu (w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów w Szadółkach w Gdańsku).

4. Nie wyklucza się innych wariantów lokalizacji miejsca zagospodarowania i unieszkodliwianie odpadów.

§ 26. 1. Wyznacza się następujące korytarze techniczne oznaczone na rysunkach planu symbolami TG, TR:

- 1) dla istniejącego rurociągu naftowego TR oraz kabla światłowodowego o szerokości 40 m odpowiadającej strefie bezpieczeństwa licząc po 20 m od osi,
- 2) dla projektowanego gazociągu TG wysokiego ciśnienia stanowiącego południowo-wschodnie zasilanie miasta Gdańska o szerokości 8 m odpowiadającej strefie kontrolowanej gazociągu licząc po 4 m od osi,
- 3) dla projektowanego rurociągu naftowego i gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN700, o szerokości 60 m; szerokość strefy kontrolowanej w oparciu o ustalenia przepisów odrębnych.

2. Gazociąg jak w ust. 1 pkt 2 projektuje się równoległe do istniejącego ropociągu naftowego w odległości ok. 20 m.

3. Korytarze techniczne jak w ust. 1 pkt 1 i 2 przedstawiono na rysunku planu jako jeden korytarz o szerokości 44 m.

4. W korytarzach technicznych ustala się zakaz realizacji wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów niezwiązanych z projektowaną infrastrukturą gazociągu i rurociągu naftowego.

5. W strefie kontrolowanej gazociągu i rurociągu naftowego dopuszcza się użytkowanie rolnicze bez prawa wznoszenia trwałych obiektów budowlanych niezwiązanych z rurociągami. Nie dotyczy to skrzyżowań z inną infrastrukturą.

6. Na terenach rolniczych R, w najbliższym sąsiedztwie korytarzy technicznych, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą rurociągów, z uwzględnieniem interesu prawnego stron.

7. Ustala się obowiązek opiniowania planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych w korytarzu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz uzgadnianie tych przedsięwzięć na etapie projektowania z operatorem sieci.

D Z I A Ł I I I

PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

Rozdział 1.

STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenach istniejącego zainwestowania w obszarze międzywała,
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m²,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,

- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ i dróg lokalnych KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych; 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem § 13 ust. 8 oraz § 21 ust. 6 i 7.
- 3) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%,
- 4) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) wysokość budynków podstawowych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,0 m do kalenicy,
- 6) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6,0 m do kalenicy,
- 7) dachy budynków podstawowych: symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenice główne równoległe lub prostopadłe do frontu działki, zgodnie z zabudową w najbliższym sąsiedztwie,
- 8) dopuszcza się dachy wielospadowe, jeśli znajdują się takie w najbliższym sąsiedztwie, nachylenie połaci 30° - 40°, kalenice główne równoległe do frontu działki, wysokość 1 - 2 kondygnacji, maksimum 9,0 m do kalenicy,
- 9) dachy budynków pomocniczych: symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 12° - 45°,
- 10) pokrycie dachów: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 11) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 12) rzędna posadzki parteru: minimum 3,0 m n.p.m., ze względu na lokalizację w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; rzędna terenu przy projektowanych obiektach budowlanych powinna zostać wyniesiona do rzędnej minimum 2,5 m n.p.m.,
- 13) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w głąb działki oraz przy szczytach budynków, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 14) ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne i położenie terenów w obszarze międzywala, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) obejmuje się ochrona konserwatorska budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku; obowiązują ustalenia § 12 ust. 4, 5,
- 2) pozostałe tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15, 16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),

- 3) w przypadku funkcji usługowej należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe na działce w ilości minimum 2 miejsca na 1 usługę; w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
- 4) ustala się zakaz organizacji zjazdów na działki z dróg KDL i KDD zlokalizowanych na wale przeciwpowodziowym.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) wyznaczone pasy zieleni średniej i wysokiej wzdłuż drogi zbiorczej KDZ włącza się w powierzchnie działek, stanowią one izolację od drogi i powinny być wykonane przez użytkowników działek,
- 2) realizacja budynków w strefie narażonej na wzrastające natężenie ruchu (50 m od granicy pasa drogowego drogi KDZ) odbywa się na ryzyko inwestora; zaleca się wykonanie odpowiednich zabezpieczeń poprzez właściwe zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 4) ustalenia dotyczące rzędnej posadzki parteru nie obowiązują w sytuacji rozbudowy budynku istniejącego.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenach istniejącego zainwestowania w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m²,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3 oraz w oparciu o ustalenia § 12 ust. 7,
- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD; 100,0 m od linii brzegowej rzeki Martwej Wisły dla terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, dla terenów znajdujących się poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich położonych bezpośrednio przy Martwej Wiśle minimum 20m od linii brzegowej Martwej Wisły ustalonej w odrębnym postępowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) dla terenów MN2 znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich w strefie 100,0 m od linii brzegowej Martwej Wisły, ustalonej w odrębnym postępowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się wyłącznie uzupełnienie istniejącej zabudowy siedlisk rolniczych o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony przeciwpowodziowej,

- 4) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 20%,
- 5) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 6) wysokość budynków podstawowych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,0 m do kalenicy,
- 7) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6,0 m do kalenicy,
- 8) dachy budynków podstawowych: symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 40° - 45°, kalenice główne równoległe do frontu działki,
- 9) dachy budynków pomocniczych: symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 20° - 45°,
- 10) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w matowych odcieniach czerwieni i brązów,
- 11) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścinek kolankowych o wysokości max. 1,2 m,
- 12) rzędna posadzki parterów: dla terenów zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią minimum 3,0 m n.p.m., rzędna terenu przy projektowanych obiektach budowlanych powinna zostać wyniesiona do rzędnej minimum 2,5 m n.p.m; dla pozostałych terenów: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy założeniu, że rzędna posadzki drugiej kondygnacji wyniesie minimum 2,5 m n.p.m.,
- 13) odstępstwo od ustalenia pkt 12 może nastąpić w wyniku ustaleń konserwatorskich,
- 14) ilość budynków pomocniczych na działce – dla działek o powierzchni poniżej 1000 m² - 1 budynek, dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² - 1 budynek na każde rozpoczęte 1000 m²,
- 15) ze względu na zagrożenie powodziowe oraz istniejące warunki gruntowo-wodne zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska: tereny MN2 oznaczone na rysunku planu 1D znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; obowiązują ustalenia § 13 ust. 1,

- 1) na pozostałych terenach nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny MN2 oznaczone na rysunku 1A znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.
- 3) pozostałe tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) obszary objęte są strefą ochrony konserwatorskiej,
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku,
- 3) obowiązują ustalenia § 12 ust. 4-8.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15, 16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 3) w przypadku funkcji usługowej należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe na działce w ilości minimum 2 miejsca na usługę; w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych, przyczep kempingowych oraz przyczep „holenderskich”,
- 2) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 3) ustalenia dotyczące rzędnej posadzki parteru nie obowiązują w sytuacji rozbudowy budynku istniejącego,
- 4) ustala się obowiązek likwidacji obiektów dysharmonizujących krajobraz.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN3 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenach istniejącego zainwestowania,
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m²,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,
- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek: 30,0 m dla terenów o średniej rzędnej powyżej 0,0 m n.p.m.; 35,0 m dla terenów o średniej rzędnej poniżej 0,0 m n.p.m.,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ i dróg lokalnych KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych; 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem § 13 ust. 8 oraz § 21 ust. 6 i 7,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%,
- 5) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 6) wysokość budynków podstawowych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,0 m do kalenicy,
- 7) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6,0 m,
- 8) dachy budynków podstawowych: symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenice główne równoległe lub prostopadłe do frontu działki, zgodnie z zabudową w najbliższym sąsiedztwie,
- 9) dachy budynków pomocniczych: dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 12° - 45°,
- 10) pokrycie dachów: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 11) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścinek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 12) rzędna posadzek parteru: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy założeniu, że rzędna posadzki drugiej kondygnacji wyniesie minimum 2,5 m n.p.m.,

- 13) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w głąb działki oraz przy szczytach budynków, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 14) istniejąca zabudowa z dachami płaskimi może być nadbudowywana o jedną kondygnację stanowiącą poddasze użytkowe przekryte dachem wysokim dwuspadowym, z prawem wykonania ścianki kolankowej do 1,2 m; nachylenia połaci dachowej 30° - 45°, kalenice główne równoległe do frontu działki,
- 15) ze względu na istniejące zagrożenie powodziowe oraz warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4, 5,
- 2) pozostałe tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15, 16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 3) w przypadku funkcji usługowej należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowych na działce w ilości minimum 2 miejsca na usługę; w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
- 4) ustala się zakaz organizacji zjazdów na działki z drogi lokalnej KDL zlokalizowanej na wale przeciwpowodziowym, z wyjątkiem sytuacji szczególnych oraz zjazdów istniejących.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) wyznaczone pasy zieleni średniej i wysokiej wzdłuż drogi zbiorczej KDZ włącza się w powierzchnie działek, stanowią one izolację od drogi i powinny być wykonane przez użytkowników działek,
- 2) realizacja budynków w strefie narażonej na wzrastające natężenie ruchu (50 m od granicy pasa drogowego drogi KDZ) odbywa się na ryzyko inwestora; zaleca się wykonanie odpowiednich zabezpieczeń poprzez właściwe zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 4) dopuszcza się możliwość przebudowy szczegółowych rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb melioracyjnych,
- 5) ustalenia dotyczące rzędnej posadzki parteru nie obowiązują w sytuacji rozbudowy budynku istniejącego.

§ 30.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN4 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenach istniejącego zainwestowania,
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m²,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,
- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek: 30,0 m dla terenów o średniej rzędnej powyżej 0,0 m n.p.m., 35,0 m dla terenów o średniej rzędnej poniżej 0,0 m n.p.m.,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%,
- 5) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 6) wysokość budynków podstawowych: 1 - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,0 m do kalenicy,
- 7) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6,0 m,
- 8) dachy budynków podstawowych: symetryczne wielospadowe, nachylenie połaci 30° - 40°, kalenice główne równoległe do frontu działki,
- 9) dachy budynków pomocniczych: dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, nachylenie połaci 12° - 40°,
- 10) pokrycie dachów: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 11) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścinek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 12) rzędna posadzek parteru: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy założeniu, że rzędna posadzki drugiej kondygnacji wyniesie minimum 2,5 m n.p.m.,
- 13) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w głąb działki oraz przy szczytach budynków, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 14) ze względu na istniejące zagrożenie powodziowe oraz warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego: tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15, 16,

- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 3) w przypadku funkcji usługowej należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowych na działce w ilości minimum 2 miejsca na usługę; w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój,

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) proponowany podział na działki nie jest obligatoryjny,
- 2) proponowany układ dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych KDpj nie wyznaczony geodezyjnie nie jest obligatoryjny, pod warunkiem, że zmiana nie naruszy interesu stron,
- 3) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 4) dopuszcza się możliwość przebudowy szczegółowych rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb melioracyjnych,
- 5) ustalenia dotyczące rzędnej posadzki parteru nie obowiązują w sytuacji rozbudowy budynku istniejącego.

§ 31.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenach niezainwestowanych,
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m²,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,
- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek – 1200 m² dla terenów o średniej rzędnej powyżej 0,0 m n.p.m., 1500 m² dla terenów o średniej rzędnej poniżej 0,0 m n.p.m.; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek: 30,0 m dla terenów o średniej rzędnej powyżej 0,0 m n.p.m.; 35,0 m dla terenów o średniej rzędnej poniżej 0,0 m n.p.m.,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ i dróg lokalnych KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych; 50,0m od stopy wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem § 13 ust. 8 oraz § 21 ust. 6 i 7.
- 4) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%,
- 5) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- 6) wysokość budynków głównych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 11,0 m do kalenicy,
- 7) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6,0 m,
- 8) dachy budynków głównych: symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki,
- 9) dachy budynków pomocniczych: dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 12° - 40°,
- 10) pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 11) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścinek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 12) rzędna posadzki parteru: minimum 2,5 m n.p.m. z obowiązkiem podniesienia terenu wokół budynku do rzędnej minimum 1,25 m n.p.m.,
- 13) ze względu na istniejące zagrożenie powodziowe i warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 3) ustala się zakaz organizacji zjazdów na działki z dróg lokalnej KDL i dojazdowej KDD zlokalizowanych na wale przeciwpowodziowym, z wyjątkiem sytuacji szczególnych oraz zjazdów istniejących.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) wyznaczone pasy zieleni średniej i wysokiej wzdłuż drogi zbiorczej KDZ włącza się w powierzchnie działek, stanowią one izolację od drogi i powinny być wykonane przez użytkowników działek,
- 2) realizacja budynków w strefie narażonej na wzrastające natężenie ruchu (50 m od granicy pasa drogowego drogi KDZ) odbywa się na ryzyko inwestora; zaleca się wykonanie odpowiednich zabezpieczeń poprzez właściwe zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) proponowany podział na działki nie jest obligatoryjny,
- 4) proponowany układ dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych KDpj nie wyznaczony geodezyjnie nie jest obligatoryjny,
- 5) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,

- 6) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych.

§ 32.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) adaptuje się istniejący budynek wielorodzinny oraz budynki gospodarcze z obowiązkiem ich modernizacji w celu poprawy jakości zabudowy oraz ich walorów estetycznych,
- 3) ustala się możliwość realizacji nowych budynków pomocniczych pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy działki: 25%,
- 2) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 3) wysokość budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 13,0 m do kalenicy,
- 4) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6 m,
- 5) dachy budynków głównych: symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki,
- 6) dopuszcza się realizację dachu wysokiego dwuspadowego na budynku istniejącym zgodnie z ustaleniami pkt 5, z prawem realizacji dodatkowej kondygnacji jako poddasze użytkowe,
- 7) rzędna posadzki parteru: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy założeniu, że rzędna posadzki drugiej kondygnacji wyniesie minimum 2,5 m n.p.m.,
- 8) ze względu na istniejące zagrożenie powodziowe i warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15, 16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe).

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie działki.

8. Inne:

- 1) obszar wymaga rehabilitacji,

2) w obrębie terenu należy przewidzieć miejsce na plac zabaw dla dzieci.

§ 33.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie międzywała,
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m², pensjonaty oraz inne usługi turystyczne,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400 m²,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,
- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek: dla zabudowy jednorodzinnej 1000 m², dla usług połączonych z zabudową mieszkaniową oraz samodzielnych usług 1500 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych; 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem § 13 ust. 8 oraz § 21 ust. 6 i 7,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%,
- 4) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 11,0 m do kalenicy,
- 6) wysokość budynków usługowych: 1 - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 13,0 m do kalenicy lub do górnej krawędzi attyki,
- 7) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6,0 m,
- 8) dachy dla budynków głównych symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenice główne równoległe do frontu działki,
- 9) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- 10) dachy dla budynków pomocniczych dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 12° - 45° lub dachy płaskie,
- 11) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 12) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 13) rzędna posadzki parteru: minimum 3,0 m n.p.m., ze względu na lokalizację w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; rzędna terenu przy projektowanych obiektach budowlanych powinna zostać wyniesiona do rzędnej minimum 2,5 m n.p.m,
- 14) ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne i położenie terenów, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2) tereny znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego: tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji w minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 3) ustala się obowiązek realizacji w obrębie działki minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 100 m² usług, 3 miejsca postojowych na 10 pracowników; w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój, (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe).

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 2) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych,
- 3) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m² usług,
- 4) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji w budynkach usługowych przed wystąpieniem powodzi nadzwyczajnej do rzędnej 2,5 m n.p.m.

§ 34.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenach istniejącego zainwestowania,
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m², pensjonaty oraz inne usługi turystyczne,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400 m²,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,
- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek: dla zabudowy jednorodzinnej 1000 m², dla usług połączonych z zabudową mieszkaniową oraz samodzielnych usług 1500 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ i dróg lokalnych KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych; 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem § 13 ust. 8 oraz § 21 ust. 6 i 7,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%,
- 4) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 11,0 m do kalenicy,
- 6) wysokość budynków usługowych: 1 - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 13,0 m do kalenicy lub do górnej krawędzi attyki,
- 7) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6 m,
- 8) dachy dla budynków głównych: symetryczne dwuspadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenice główne równoległe do frontu działki, dopuszcza się dachy wielospadowe jeśli znajdują się takie w najbliższym sąsiedztwie,
- 9) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- 10) dachy budynków pomocniczych: dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 12° - 45°,
- 11) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 12) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 13) rzędna posadzek parteru: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy założeniu, że rzędna posadzki drugiej kondygnacji wyniesie minimum 2,5 m n.p.m.,
- 14) ze względu na istniejące zagrożenie powodziowe i warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) obejmuje się ochrona konserwatorska budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 12 ust. 4, 5,
- 2) pozostałe tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 3) ustala się obowiązek realizacji w obrębie działki minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 100 m² usług, 3 miejsca postojowych na 10 pracowników; w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój, (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 4) dopuszcza się bilansowanie i realizację miejsc postojowych przyległych do drogi i zawartych w pasach drogowych, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia od zarządcy drogi,
- 5) ustala się zakaz organizacji zjazdów na działki z drogi lokalnej KDL (ul. Wałowa) zlokalizowanej na wale przeciwpowodziowym, z wyjątkiem sytuacji szczególnych oraz zjazdów istniejących.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) wyznaczone pasy zieleni średniej i wysokiej wzdłuż drogi zbiorczej KDZ włącza się w powierzchnie działek, stanowią one izolację od drogi i powinny być wykonane przez użytkowników działek,
- 2) realizacja budynków w strefie narażonej na wzrastające natężenie ruchu (50 m od granicy pasa drogowego drogi KDZ) odbywa się na ryzyko inwestora; zaleca się wykonanie odpowiednich zabezpieczeń poprzez właściwe zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) ustalenia dotyczące rzędnej posadzki parteru nie obowiązują w sytuacji rozbudowy budynku istniejącego,
- 4) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji,
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych,
- 6) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m² usług,
- 7) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji w budynkach usługowych przed wystąpieniem powodzi nadzwyczajnej do rzędnej 2,5 m n.p.m.

§ 35.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU3 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenach niezainwestowanych,
- 2) dopuszcza się w budynku jednorodzinnym usługi turystyczne w formie pokoi gościnnych, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m², pensjonaty oraz inne usługi turystyczne,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400 m²,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,
- 6) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne powstałe w wyniku decyzji administracyjnych, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek: dla zabudowy jednorodzinnej 1200 m² dla terenów o średniej rzędnej powyżej 0,0 m n.p.m., 1500 m² dla terenów o średniej rzędnej poniżej 0,0 m n.p.m.; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) minimalna wielkość powierzchni działki dla usług połączonych z zabudową mieszkaniową oraz samodzielnych usług 1500 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek: 30,0 m dla terenów o średniej rzędnej powyżej 0,0 m n.p.m.; 35,0 m dla terenów o średniej rzędnej poniżej 0,0 m n.p.m.,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ i dróg lokalnych KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych; 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem § 13 ust. 8 oraz § 21 ust. 6 i 7,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%,
- 6) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 7) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 11,0 m do kalenicy,
- 8) wysokość budynków usługowych: 1 - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 13,0 m do kalenicy lub do górnej krawędzi attyki,
- 9) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6 m,
- 10) dachy budynków głównych: symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenice główne budynków mieszkalnych równoległe do frontu działki,
- 11) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- 12) dachy budynków pomocniczych: dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 12° - 45°,
- 13) pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 14) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 15) rzędna posadzki parteru dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2,5 m n.p.m. z obowiązkiem podniesienia terenu wokół budynku do rzędnej minimum 1,25 m n.p.m.,
- 16) rzędna posadzek parteru dla zabudowy usługowej: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu,
- 17) ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne i położenie terenów, zabrania się wykonywania piwnic.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 3) ustala się obowiązek realizacji w obrębie działki minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 100 m² usług, 3 miejsca postojowych na 10 pracowników; w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe),
- 4) dopuszcza się bilansowanie i realizację miejsc postojowych przyległych do drogi i zawartych w pasach drogowych, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia od zarządcy drogi.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) wyznaczone pasy zieleni średniej i wysokiej wzdłuż drogi zbiorczej KDZ włącza się w powierzchnie działek, stanowią one izolację od drogi i powinny być wykonane przez użytkowników działek,
- 2) realizacja budynków w strefie narażonej na wzrastające natężenie ruchu (50 m od granicy pasa drogowego drogi KDZ) odbywa się na ryzyko inwestora; zaleca się wykonanie odpowiednich zabezpieczeń poprzez właściwe zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) proponowany podział na działki nie jest obligatoryjny,
- 4) proponowany układ dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych KDpj nie wyznaczony geodezyjnie nie jest obligatoryjny,
- 5) przy realizacji dróg dojazdowych i wewnętrznych należy podnieść rzedną drogi do min. 1,0 m n.p.m.,
- 6) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji,
- 7) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych,
- 8) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m² usług,
- 9) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji w budynkach usługowych przed wystąpieniem powodzi nadzwyczajnej do rzędnej minimum 2,5 m n.p.m.,
- 10) w przypadku zamiaru realizacji zabudowy na terenach do uzdatnienia oznaczonych na rysunku planu, należy podnieść poziom terenu z wykonaniem przebudowy systemu melioracyjnego w oparciu o projekt przebudowy, wykonany przez osobę do tego uprawnioną po uzyskaniu zgody właściwych służb melioracyjnych.

Rozdział 2.

STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 36. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U1, U2 na tereny zabudowy usługowej oraz U3 na tereny zabudowy usług oświaty.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) adaptuje się istniejące budynki usługowe na terenach U1 w miejscowości Wiślinka oraz istniejący budynek świetlicy wiejskiej na terenie U2 w miejscowości Bogatka z dopuszczeniem ich modernizacji zgodnie z zapisami ust. 3,
- 3) adaptuje się istniejący zespół budynków szkoły podstawowej na terenie U3, z dopuszczeniem ich modernizacji zgodnie z zapisami ust. 3 oraz w oparciu o ustalenia § 12 ust. 3, 4,
- 4) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%,
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 4) wysokość budynków głównych: 1 - 2 kondygnacji, w tym poddasze, maksimum 9,0 m do kalenicy lub do górnej krawędzi attyki,
- 5) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6 m,

- 6) dachy budynków głównych: symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci 20°-40° lub dachy płaskie,
- 7) dachy budynków pomocniczych: dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 12° - 40° lub dachy płaskie,
- 8) pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
- 9) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 10) rzędna posadzki parteru: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu,
- 11) ze względu na zagrożenie powodziowe oraz istniejące warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic, nie dotyczy niezbędnych pomieszczeń technologicznych.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) dla terenu znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.
- 3) pozostałe tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 12 ust. 4, 5,
- 2) pozostałe tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji w obrębie działki minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 100 m² usług, 3 miejsca postojowego na 10 pracowników,
- 3) dopuszcza się bilansowanie i realizację miejsc postojowych przyległych do drogi i zawartych w pasach drogowych, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia od zarządcy drogi.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

9. Inne:

- 1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji,
- 2) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 300 m² usług,
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji w budynkach usługowych przed wystąpieniem powodzi nadzwyczajnej do rzędnej 2,5 m n.p.m.

§ 37. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UT1 i UT2 na tereny zabudowy usług turystyki.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa hotelowa i apartamentowa z usługami towarzyszącymi, powiązana z mariną na terenach UT1 oraz zabudowa zamieszkania zbiorowego dla usług hotelarskich na terenach UT2

- służąca wyłącznie dla celów turystycznych i rekreacyjnych z wyłączeniem nowej funkcji mieszkaniowej dla stałego zamieszkania,
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową na terenach UT2 z prawem modernizacji na warunkach określonych w § 27 ust. 3 pkt 2-11, 13, 14 oraz ust. 6 pkt 1, 2, 3.
- 3) ze względu na lokalizację terenów wzdłuż Martwej Wisły ustala się możliwość realizacji przy linii brzegowej przystani wodnych i pomostów,
- 4) na terenach UT1 dopuszcza się realizację basenów portowych,
- 5) ustala się zakaz realizacji wolnostojących budynków pomocniczych, z wyjątkiem budynków związanych z obsługą mariny i przystani wodnych.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ, 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych; od strony Martwej Wisły jak na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy od strony Martwej Wisły nie dotyczy obiektów związanych z realizacją mariny (z wyłączeniem obiektów zaplecza technicznego) oraz obiektów gastronomicznych i rekreacyjnych towarzyszących bulwarowi spacerowemu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 25% dla terenów UT1, maksimum 20% dla terenów UT2,
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 35% dla terenów UT1, 60% dla terenów UT2,
- 4) wysokość budynków głównych 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, maksimum 13,0 m do kalenicy,
- 5) wysokość budynków pomocniczych: maksimum 6 m,
- 6) na terenie UT1 dopuszcza się realizację akcentu wysokościowego do 32 m wysokości o powierzchni rzutu powyżej dopuszczalnej wysokości zabudowy jak w pkt 4, maksimum 250 m² i zlokalizowanego w rejonie oznaczonym symbolem na rysunku planu, przy czym rejon lokalizacji akcentu wysokościowego wyznacza się w odległości nie większej jak 50 m od osi symbolu na rysunku planu, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 7) dachy dla budynków głównych symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci 25° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie, dachy akcentu wysokościowego wg rozwiązań indywidualnych,
- 8) dachy dla budynków pomocniczych: dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 12° - 45°,
- 9) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości, z dopuszczeniem blachy płaskiej na rąbek, z wykluczeniem blach trapezowych,
- 10) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 11) dla całego obszaru przyjmuje się rzędną terenu min. 3,0 m npm, z wyjątkiem modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach UT2; rzędna 3,0m npm jest najniższym dopuszczalnym poziomem posadzek parterów dla nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 12) łączna ilość pokoi hotelowych i apartamentów na terenach UT1 nie może przekraczać siedmiokrotnie ilości miejsc cumowniczych dla jachtów, w ramach każdego przedsięwzięcia inwestycyjnego z zakresu usług hotelarskich,
- 13) ze względu na istniejące zagrożenie powodziowe i warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic w stosunku do rzędnej jak w pkt 11, z wyłączeniem pomieszczeń do garażowania łodzi i samochodów osobowych pod budynkami hotelowymi lub apartamentowymi oraz niezbędnych pomieszczeń technicznych.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) obszar objęty jest strefą ochrony ekspozycji,
- 2) obowiązują ustalenia § 12 ust. 9, 10.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16 ze szczególnym uwzględnieniem § 15 ust. 9,
- 2) obsługa terenu UT1 poprzez układ dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, z zabezpieczeniem ciągów ewakuacyjnych na rzędnej 3,0 m n.p.m.,
- 3) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego w obrębie działki na 1 pokój gościnny/apartament (dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach do bilansu miejsc postojowych w proporcji 1 miejsce w garażu za 0,75 miejsca postojowego),
- 4) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego na 6 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych ogólnodostępnych, 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 100 m² pozostałych usług i 3 miejsc postojowych na 10 pracowników;

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,

8. Inne:

- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych,
- 2) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 3) realizacja budynków w strefie narażonej na wzrastające natężenie ruchu (50 m od granicy pasa drogowego drogi KDZ) odbywa się na ryzyko inwestora; zaleca się wykonanie odpowiednich zabezpieczeń poprzez zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

9. Ustalenia szczególne:

- 1) realizacja funkcji hotelowych i zamieszkania zbiorowego możliwa na ryzyko i odpowiedzialność inwestora i użytkownika, którzy zobowiązani są do realizacji systemu ostrzegania i ewakuacji na wypadek zagrożenia powodziowego,
- 2) realizacja inwestycji wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej przez jednego inwestora w obszarze UT1 na powierzchni działki minimum 2,5 ha, w obszarze UT2 na powierzchni działki minimum 2000 m² (z możliwością zmniejszenia powierzchni o 30% w odniesieniu do istniejących podziałów geodezyjnych w dniu wejścia w życie planu dla terenów UT2); ustalenia nie dotyczą realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) dla terenu UT1 dopuszcza się wtórne podziały po zakończeniu inwestycji, pod warunkiem, że wydzielone tereny będą spełniały wszystkie warunki samodzielności eksploatacyjnej przewidziane w projekcie budowlanym.

§ 38. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem US na tereny sportu i rekreacji.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest funkcja sportowa z elementami rekreacji – boiska sportowe, place zabaw,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów służących obsłudze tj. szatni, magazynów sprzętu, sanitariatów, trybun,
- 3) adaptuje się istniejące budynki oraz obiekty sportowe i urządzenia rekreacyjne w tym: boiska, place zabaw wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ, 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 10%,
- 3) wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m,
- 4) dachy wg rozwiązań indywidualnych,
- 5) rzędna posadzki parteru: minimum 1,0 m nad poziom istniejącego terenu.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną, obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

6. Komunikacja:

- 2) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 3) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych.

7. Infrastruktura techniczna:

- 4) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 5) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 6) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 7) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb melioracyjnych,
- 8) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych obiektów; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 39. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDU1 i KDU2 na tereny obiektów obsługi ruchu drogowego.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa usługowa służąca obsłudze użytkowników dróg tj. usługi gastronomiczne, pensjonatowe oraz stacje paliw płynnych, stacje obsługi pojazdów;
- 2) na terenach KDU1 preferuje się lokalizację parkingu strategicznego,

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ, 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem § 13 ust. 8 oraz § 21 ust. 6 i 7,
- 2) wielkość zabudowy powierzchni działki: maksimum 40%,
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 4) wysokość budynków głównych: 1 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, maksimum 15,0 m do kalenicy,
- 5) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci 30° - 45°,

- 6) pokrycie dachów wg rozwiązań indywidualnych,
- 7) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości maksimum 1,2 m,
- 8) rzędne posadzek parterów: 1,0 m nad poziom istniejącego terenu,
- 9) ze względu na zagrożenie powodziowe oraz istniejące warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic, nie dotyczy niezbędnych pomieszczeń technologicznych.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) realizacja stacji paliw wymaga zachowania wszelkich procedur wynikających z przepisów ochrony środowiska,
- 3) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 12 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum: 1 miejsca postojowego na 1 pokój gościnny, 1 miejsca postojowego na 4 miejsca w obiektach gastronomicznych, 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, 3 miejsc postojowych na 10 pracowników,
- 3) nie ustala się ilości miejsc postojowych dla parkingów strategicznych.

7. Infrastruktura techniczna: przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25, odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji,
- 2) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb melioracyjnych,
- 3) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych obiektów; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 4) nawierzchnie miejsc postojowych należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla jej gruntowej filtracji,
- 5) realizacja budynków w strefie narażonej na wzrastające natężenie ruchu (50 m od granicy pasa drogowego drogi KDZ) odbywa się na ryzyko inwestora; zaleca się wykonania odpowiednich zabezpieczeń poprzez właściwe zagospodarowanie terenu oraz odpowiednią dźwiękoszczelność budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 6) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji w budynkach usługowych przed wystąpieniem powodzi nadzwyczajnej do rzędnej 2,5 m n.p.m.

Rozdział 3.

STREFA ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

§ 40. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem PM1, PM2 na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z domem mieszkalnym.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa produkcyjna, składy i magazyny z niezbędną infrastrukturą techniczną,

- 2) dopuszcza się funkcje usługowe wykluczone ze względu na swoją uciążliwość z lokalizacji na terenach U oraz MU (np. warsztaty samochodowe, lakiernicze, wulkanizacyjne, stolarnie itp.),
- 3) dopuszcza się obiekty biurowe i punkty sprzedaży detalicznej związane z prowadzoną działalnością,
- 4) ustala się prawo realizacji 1 budynku mieszkalnego w obrębie działki prowadzonej działalności gospodarczej, bez prawa ustanowienia odrębnej własności, z uwzględnieniem ust. 3 pkt 1,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji na warunkach określonych w ust. 3,
- 6) obowiązuje zakaz realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki 3000 m², w tym część mieszkaniowa 1000 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%,
- 4) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 9 m do kalenicy,
- 6) wysokość budynków produkcyjnych i usługowych: maksymalnie 9 m do górnej krawędzi dachu,
- 7) dachy budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci 30° - 45°,
- 8) pozostałe dachy wg rozwiązań indywidualnych,
- 9) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
- 10) dopuszcza się realizację wystawek dachowych oraz ścianek kolankowych o wysokości max. 1,2 m,
- 11) rzędna posadzek parterów – 1,0 m nad poziom istniejącego terenu,
- 12) ze względu na zagrożenie powodziowe oraz istniejące warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic, nie dotyczy niezbędnych pomieszczeń technologicznych.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7,

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15, 16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji: minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu jako 1 miejsce postojowe), minimum 3 miejsc postojowych dla interesantów oraz 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) realizacja budynku mieszkalnego możliwa jedynie w przypadku gdy prowadzona działalność gospodarcza na działce nie stanowi zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej,
- 2) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji w budynkach przed wystąpieniem powodzi nadzwyczajnej do rzędnej 2,5 m n.p.m.

§ 41. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem P1 i P2 na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa różnych form produkcji, przemysłu składy, magazyny, bazy budowlane i transportowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) na terenach P1 dopuszcza się realizację stoczni jachtowej z niezbędnymi elementami takimi jak: basen stoczni wraz z umocnieniem brzegów, dok stoczni, awanport, redę, pomosty pływające, wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 3) obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej,
- 4) dopuszcza się obiekty biurowe i punkty sprzedaży detalicznej związane z prowadzoną działalnością.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki 5000 m² dla terenów P1 oraz 3000 m² dla terenów P2, nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od dróg, 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych, dla części terenów P1 - 20 m od linii brzegowej Martwej Wisły jak na rysunku,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 50%,
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
- 5) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m, urządzeń i bloków technologicznych maksymalnie 30 m, kominy maksymalnie 50 m,
- 6) dachy wg rozwiązań indywidualnych,
- 7) rzędne posadzek parterów 1,0 m nad poziom istniejącego terenu,
- 8) ze względu na zagrożenie powodziowe oraz istniejące warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic, nie dotyczy niezbędnych pomieszczeń technologicznych.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji: minimum 3 miejsc postojowych dla interesantów oraz 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,

2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

8. Inne:

- 1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów i kanałów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 2) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego wykonanego przez osobę do tego uprawnioną, oraz uzyskanie zgody właściwych służb melioracyjnych,
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji w budynkach przed wystąpieniem powodzi nadzwyczajnej do rzędnej 2,5 m n.p.m.

Rozdział 4.

STREFA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

§ 42. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MR1, MR2, MR3, MR4 na tereny zabudowy zagrodowej.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa zagrodowa, w skład której wchodzi budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie służące obsłudze rolnictwa wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji, na warunkach określonych w ust. 3,
- 3) dopuszcza się wprowadzanie funkcji usługowych w ramach zagospodarowania agroturystycznego oraz innych usług nieuciążliwych,
- 4) w bezpośrednim sąsiedztwie zagród istniejących, dopuszcza się wyłącznie dla najbliższych członków rodziny realizację budynków jednorodzinnych na działkach o powierzchni minimum 3000 m², graniczących z terenem zagrody. Wymóg minimalnej powierzchni działki nie obowiązuje w odniesieniu do istniejących podziałów geodezyjnych w dniu uprawomocnienia planu.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ i dróg lokalnych KDL; 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg; 5,0 m od rowów i kanałów melioracyjnych,
- 2) minimalna wielkość powierzchni działek 3000 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg oraz działek wydzielanych na poprawę sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%,
- 4) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksimum 9 m do kalenicy,
- 6) wysokość innych budynków: 1 - 2 kondygnacji, w tym poddasze, maksimum 9 m do kalenicy lub szczytu attyki przy dachach płaskich,
- 7) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, nachylenie połaci 30° - 45°, kalenice prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
- 8) dachy pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, nachylenie połaci 12° - 45° lub dachy płaskie,
- 9) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
- 10) rzędna posadzek parteru budynków mieszkaniowych: min. 1,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy założeniu, że rzędna posadzki drugiej kondygnacji wyniesie minimum 2,5 m n.p.m.,
- 11) rzędne posadzek parterów pozostałych budynków 0,6 m nad poziom terenu,
- 12) ze względu na zagrożenie powodziowe oraz istniejące warunki gruntowo-wodne, zabrania się wykonywania piwnic,

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) dla terenów MR1 znajdujących się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich obowiązują ustalenia § 13 ust. 1
- 2) na terenach MR2, MR3, MR4 nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 3) wszystkie tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) teren MR4 znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej ze względu na budynek wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego; obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 i 2 oraz ust. 6,
- 2) tereny MR2 (rys.1D) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia § 12 ust. 7 i 8,
- 3) na terenach MR2 znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną; obowiązują ustalenia § 12 ust. 4 i 5,
- 4) tereny MR3 nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) obowiązują ustalenia §§ 15,16,
- 2) ustala się obowiązek realizacji: minimum 2 miejsc postojowych w obrębie działki na 1 dom mieszkalny/mieszkanie (dopuszcza się wliczenie garażu za 1 miejsce postojowe), 2 miejsca postojowe na usługę, w przypadku pokoi gościnnych dla turystów w ilości 1 miejsce postojowe na 1 pokój.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25.

8. Inne:

- 1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji.

§ 43. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R na tereny rolnicze.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) tereny jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej i zwierzęcej, według ich naturalnych predyspozycji,
- 2) dopuszcza się realizację zagród nie określonych na rysunkach planu przy uwzględnieniu ustaleń ust. 3, 4, 5,
- 3) dopuszcza się wprowadzanie funkcji usługowych w ramach zagospodarowania agroturystycznego oraz innych usług nieuciążliwych,
- 4) dopuszcza się realizację oczek wodnych, bez prawa wykonywania stawów rybnych dla celów produkcyjnych,
- 5) dopuszcza się realizację zalesień nie wyznaczonych w planie na gruntach klas IV, V i VI.

3. Warunki dopuszczenia realizacji zagród z uwzględnieniem ust. 5:

- 1) dla gospodarstw rolnych wymagana powierzchnia areалу nie mniejsza od średniej wielkości gospodarstwa rolnego w gminie, znajdującego się w całości na terenie gminy Pruszcz Gdański lub bezpośrednio przy granicy planu na terenie gmin sąsiednich,
- 2) dla gospodarstw ogrodniczych wymagana powierzchnia areалу minimum 5 ha znajdującego się w całości na terenie gminy Pruszcz Gdański,
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 dotyczą gospodarstw prowadzonych przez rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisów o ustroju rolnym,

4) zapewniony jest dojazd z drogi gminnej lub powiatowej za zgodą zarządcy.

4. Zasady realizacji zabudowy zagrodowej określają ustalenia § 42 ust. 3, 6, 7.

5. Obszary wyłączone z możliwości realizacji zagród:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ekspozycji,
- 2) korytarze ekologiczne,
- 3) międzywale rzek,
- 4) korytarze techniczne linii elektroenergetycznych, magistrali gazowej i ropociągu naftowego,
- 5) potencjalny obszar ograniczonego użytkowania oczyszczalni Gdańsk Wschód,
- 6) pas szerokości 50 m od granic pasa drogowego drogi wojewódzkiej 501 (KDZ),
- 7) pas szerokości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych,
- 8) w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich pas szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Martwej Wisły.

6. Ochrona środowiska:

- 1) dla terenów objętych formami ochrony przyrody obowiązują ustalenia § 13,
- 2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7
- 3) dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną obszary objęte strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ekspozycji.

8. Komunikacja:

- 1) wyznacza się drogi rolnicze KDR stanowiące główny dojazd do gruntów rolnych.

9. Inne:

- 1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji,
- 2) obowiązuje ochrona zieleni śródpolnej,
- 3) obowiązują ustalenia § 46 ust. 4.

§ 44. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem RO na tereny rolnicze o charakterze ogrodniczym.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) tereny jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej głównie ogrodnictwo i sadownictwo,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji gospodarstw ogrodniczych na warunkach określonych w ust. 3.

3. Warunki realizacji zagród:

- 1) wymagana powierzchnia areалу minimum 5 ha znajdującego się w całości na terenie gminy Pruszcz Gdański,
- 2) ustalenia pkt 1 dotyczą gospodarstw prowadzonych przez rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisów o ustroju rolnym,
- 3) zapewniony jest dojazd z drogi gminnej lub powiatowej za zgodą zarządcy.

4. Zasady realizacji zabudowy określają ustalenia § 42 ust. 3, 6, 7.

5. Ochrona środowiska:

- 1) na terenie nie utworzono szczególnych form ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2) tereny znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną; obowiązują ustalenia § 13 ust. 7.

10. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

11. Komunikacja:

1) wyznacza się drogi rolnicze KDR stanowiące główny dojazd do gruntów rolnych.

12. Inne:

1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji,

2) obowiązuje ochrona zieleni śródpolnej.

Rozdział 5. STREFA ZIELENI I WÓD

§ 45. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZLd na tereny zadrzewień.

2. Tereny jak w ust. 1 stanowią ciągi zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych pełniących funkcje wiatrochronne i fitomelioracyjne, podlegające szczególnej ochronie.

3. Realizacja nowych pasów zadrzewień, nie oznaczonych na rysunku, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie narusza to innych funkcji.

4. Obowiązek ochrony drzew ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.

5. W obrębie terenów ochrony konserwatorskiej wycinka starodrzewia wymaga uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków.

§ 46. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZLz na tereny zalesień.

2. Wyznacza się potencjalne obszary przeznaczone do zalesienia oznaczone na rysunku.

3. Do czasu realizacji zalesień tereny stanowią tereny rolnicze.

4. Dopuszcza się wprowadzenia dodatkowych zalesień nie wyznaczonych w planie na gruntach klas IV, V i VI.

§ 47. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R/ZLp na tereny rolnicze lub tereny plantacji roślin energetycznych.

2. Tereny znajdują się w obszarze potencjalnych zagrożeń sanitarnych gleby ze strony oczyszczalni Gdańsk Wschód.

3. Ustala się przeznaczenie na tereny jak w ust. 1, jednak w przypadku ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu rolniczym, wynikających z zagrożeń jak w ust. 2, tereny przeznacza się wyłącznie na tereny plantacji roślin energetycznych, z uwzględnieniem ust. 4.

4. Dopuszcza się realizację zalesień na całości lub części obszarów.

§ 48. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP na tereny zieleni urządzonej.

2. Teren ZP przeznacza się na lokalizację urządzeń rekreacyjnych oraz placów zabaw dla dzieci.

3. Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ochrona istniejącej zieleni.

4. Obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 i 7.

5. Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.

§ 49. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZN na tereny zieleni naturalnej.

2. Tereny jak w ust. 1 związane są głównie ze strefą brzegową rzeki Martwej Wisły, kanału Czarna Łacha oraz kanałów Piaskowego, Gołębiego, Śledziowego i Wielkiego, a także ze strefą wału przeciwpowodziowego.

3. W obrębie terenów występują różne formy zieleni, będącej wynikiem działań przyrody lub utrzymania nadbrzeżnych łąk, które podlegają ochronie.

4. Ochrona terenów ZN nie dotyczy zabiegów konserwacyjnych związanych z funkcjonowaniem systemu melioracji i osłony przeciwpowodziowej.

5. Dla terenów w zasięgu korytarzy ekologicznych obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 i 3.

6. Dopuszcza się realizację przybrzeżnych elementów zagospodarowania turystycznego tj. mariny (z wyłączeniem obiektów zaplecza technicznego) i przystani wodnych, w tym pomostów cumowniczych oraz bulwarów i ciągów pieszych za zgodą właściciela terenów.

7. Ustala się zakaz wygradzania terenów.

8. Dopuszcza się realizację kanałów dopływowych niezbędnych dla realizacji mariny planowanej na terenach UT1 i UT2.

9. Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.

§ 50. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZSZ na tereny zieleni szuwarowej.

2. Tereny związane są ze strefa brzegową Martwej Wisły.

3. Adaptuje się istniejące zbiorniki wodne; obowiązuje ochrona istniejącej roślinności oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem ust. 8.

4. Dopuszcza się realizację kanałów dopływowych niezbędnych dla realizacji mariny planowanej na terenach UT1 i UT2.

5. Teren znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 i 3.

6. Ustala się zakaz wygradzania terenów z uwzględnieniem ust. 8.

7. Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 oraz § 5 ust. 6.

8. Ustala się możliwość włączenia terenów przyległych do terenów UT1 w obszar inwestycji, który określono w zapisach § 37 ust. 9 pkt 2. W obrębie tych terenów dopuszcza się wyłącznie realizację ciągów komunikacyjnych, elementów rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej będących uzupełnieniem dla terenów UT1 bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych.

§ 51. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZC na teren cmentarza historycznego.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej terenu ZC, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 7 i 8.

3. Obejmuje się ochroną ruiny kościoła, szczątki nagrobków oraz starodrzew zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 i 5.

§ 52. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZD na tereny ogrodów działkowych.

2. Ustalenia podstawowe:

- 1) funkcją podstawową jest funkcja rekreacyjna połączona z uprawą ogrodnictwem i sadownictwem,
- 2) ustala się możliwość realizacji zabudowy w formie altan i budynków wyłącznie dla celów rekreacyjnych, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych i usługowej.

3. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) wielkość działek 300 m² - 500 m²,
- 2) budynki o powierzchni zabudowy do 35 m²,
- 3) wysokość zabudowy do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich,
- 4) w ramach jednej działki dopuszcza się realizację jednego budynku.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska:

- 1) rodzinne ogrody działkowe jako tereny zielone podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także w przepisach dotyczących ochrony przyrody i ochrony środowiska.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Komunikacja:

- 1) komunikacja na terenie będzie odbywać się poprzez układ dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych wyznaczonych w projektach podziałów na działki,
- 2) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 działkę.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 17 do 25,
- 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie ogrodów.

8. Inne:

- 1) organizacja terenów ogrodów działkowych oraz ich funkcjonowanie w oparciu o przepisy Ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych,
- 2) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji.

§ 53. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.

2. Obowiązuje maksymalna ochrona czystości wód.

3. Wyklucza się odprowadzenie wszelkich zanieczyszczeń, w tym nieoczyszczonych ścieków sanitarnych, nieoczyszczonych wód deszczowych oraz zanieczyszczonych środkami chemicznymi wód z terenów produkcyjnych.

4. Ustala się obowiązek prowadzenia w oparciu o specjalistyczne ekspertyzy rekultywacji rowów i cieków z uwzględnieniem czyszczenia dna i brzegów, ochrona roślinności naturalnej oraz zabezpieczenie linii brzegowej przed sływem wszelkich zanieczyszczeń.

5. Dopuszcza się realizację przybrzeżnych elementów zagospodarowania turystycznego tj. mariny i przystani wodnych, w tym pomostów cumowniczych.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 54. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustalone zostaną jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) tereny do zabudowy, które w dniu wejścia w życie niniejszego planu nie posiadały ważnych decyzji ustalających warunki zabudowy zgodnych z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę – 30% w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości,
- 2) inne tereny – nie ustala się.
 2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością gminy Pruszcz Gdański.
 3. Opłaty pobierane są jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
 4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie planu.

§ 55. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826) ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

A. dla tabeli nr 3 załącznika do powyższego Rozporządzenia:

2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:

- **U3** - tereny zabudowy usług oświaty,
- **U2** - tereny zabudowy usługowej,

3a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego:

- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **UT** - tereny zabudowy usług turystyki,

3b) Tereny zabudowy zagrodowej:

- **MR** - tereny zabudowy zagrodowej

3c) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:

- **US** - tereny sportu i rekreacji
- **ZR** - tereny ogrodów działkowych

3d) Tereny mieszkaniowo-usługowe:

- **MU1, MU2, MU3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

B. dla tabeli nr 4 załącznika do powyższego Rozporządzenia:

1c) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:

- **U3** - tereny zabudowy usług oświaty,
- **U2** - tereny zabudowy usługowej,

2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego:

- **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MR** - tereny zabudowy zagrodowej
- **UT** - tereny zabudowy usług turystyki,

2b) Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe:

- **US** - tereny sportu i rekreacji
- **ZR** - tereny ogrodów działkowych

2c) Tereny mieszkaniowo - usługowe:

- **MU1, MU2, MU3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

C. Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują.

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 57. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Dla celów publikacji jak w ust. 1 rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F do niniejszej uchwały pomniejsza się do formatu A3.

3. W postępowaniu realizacyjnym obowiązują rysunki planu jak w § 1 ust. 3 pkt 1.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA B DOTYCZĄCY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOGATKA I WISLIŃKA Z WYŁĄCZENIEM TERENU SKŁADOWISKA FOSFOPISPÓW ORAZ ZŁAZI WISLIŃSKIEGO

RYSUNEK PLANU

MIASTO GDAŃSK

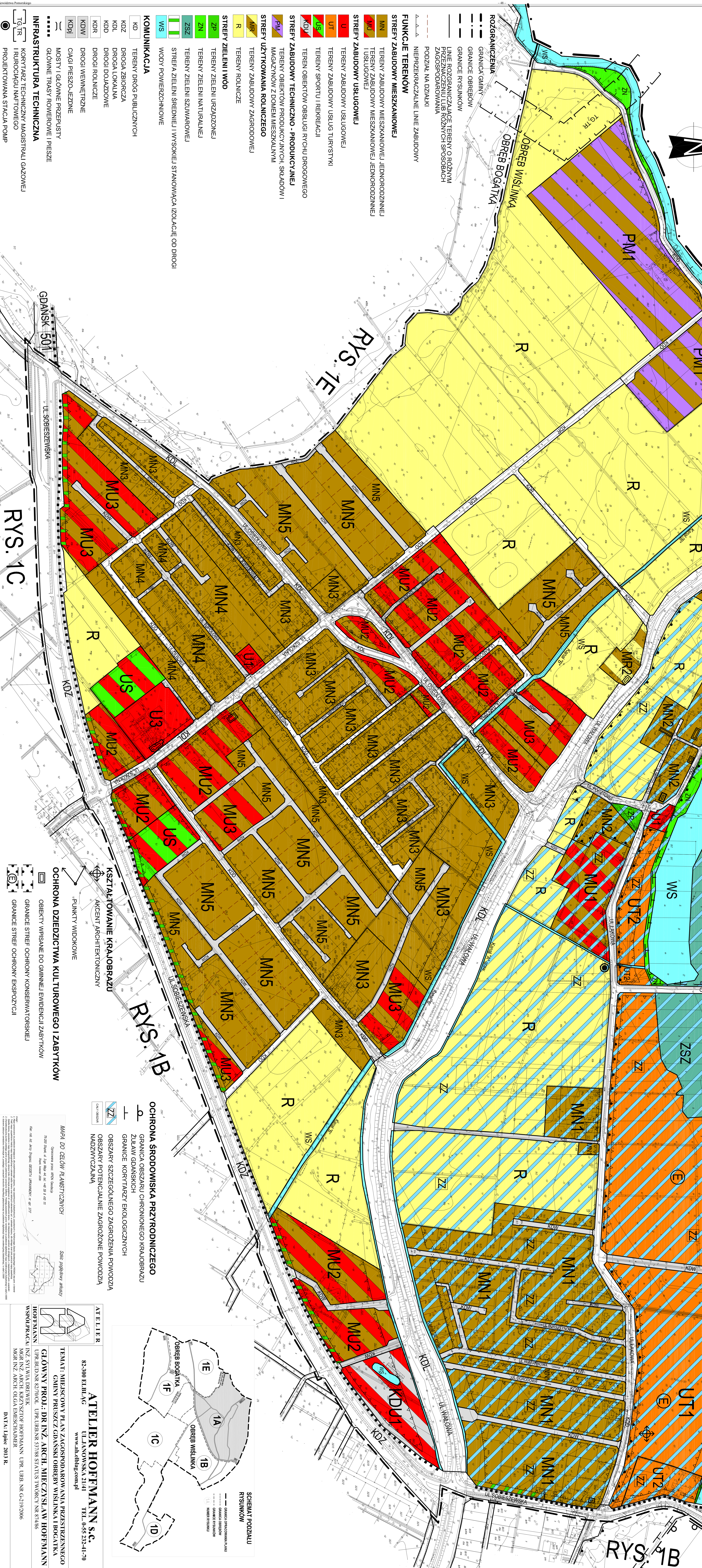
MIĘDZY WISŁĄ A MORSKĄ

0 50 100 150 200m

1 : 2000

ZŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI NR XXXV/672/13 Z DNIA 29 SIERPNIA 2013 R.

1A



LEGENDA

Symbol	Opis
[Symbol]	ROZGRANICZENIA
[Symbol]	GRANICA GMINY
[Symbol]	GRANICE OBRĘBÓW
[Symbol]	GRANICE RYSUNKÓW
[Symbol]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM ZAGOSPODAROWANIU
[Symbol]	PODZIAŁ NA DZIAKI
[Symbol]	NIERZERKADZALNE LINIE ZABUDOWY
FUNKCJE TERENÓW	
[Symbol]	STREFY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ USŁUGOWEJ
[Symbol]	STREFY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
[Symbol]	TERENY SPORTU I REKREACJI
[Symbol]	TERENY SPORTU I REKREACJI
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY OBSŁUGI RUCHU DRÓGOWEGO
[Symbol]	STREFY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ
[Symbol]	TERENY OBSZARÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADOWY I MAKROZONNYCH Z DOWIEMI MIESZKALNYMI
[Symbol]	STREFY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
[Symbol]	TERENY ROLNICZE
[Symbol]	TERENY ROLNICZE
[Symbol]	STREFY ZIELENI I WOD
[Symbol]	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
[Symbol]	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
[Symbol]	TERENY ZIELENI SZYBARWIEJ
[Symbol]	STREFA ZIELENI ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ STANOWIĄCA IZOLACJĘ OD DRÓG I WODY POWIERZCHNIOWEJ
KOMUNIKACJA	
[Symbol]	KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
[Symbol]	DROGA ZBIORCZA
[Symbol]	DROGA LOKALNA
[Symbol]	KDD DROGI DOJAZDOWE
[Symbol]	DROGI ROLNICZE
[Symbol]	KDW DROGI WENIETRZANE
[Symbol]	KDJ CIĄGI PIESZO-JEZDNE
[Symbol]	MOSTY GŁÓWNE PRZEZUSTY
[Symbol]	GŁÓWNE TRASY ROWEROWE I PIESZE
[Symbol]	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
[Symbol]	KORZYTAŁA TECHNICZNY MAGISTRALI GAZOWEJ I RUKROCIĄGU NAFTEWEGO
[Symbol]	PROJEKTOWANA STACJA POMP

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

GRANICA OBSZARU CHRONIENIA KRAJOBRAZU

ZILAW GDAŃSKICH

GRANICE KORYTARZY ENKOLOGICZNYCH

OSZCZĄTKOWANIE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

OSZCZĄTKOWANIE POTENCJALNE ZAGROŻENIE POWODZIĄ

NADZIEWCZAJNA

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

AKCENT ARCHITEKTONICZNY

PUNKTY WIDOKOWE

OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTEKÓW

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

GRANICE STREF OCHRONY EKSPOZycji

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

GRANICA OBSZARU CHRONIENIA KRAJOBRAZU

ZILAW GDAŃSKICH

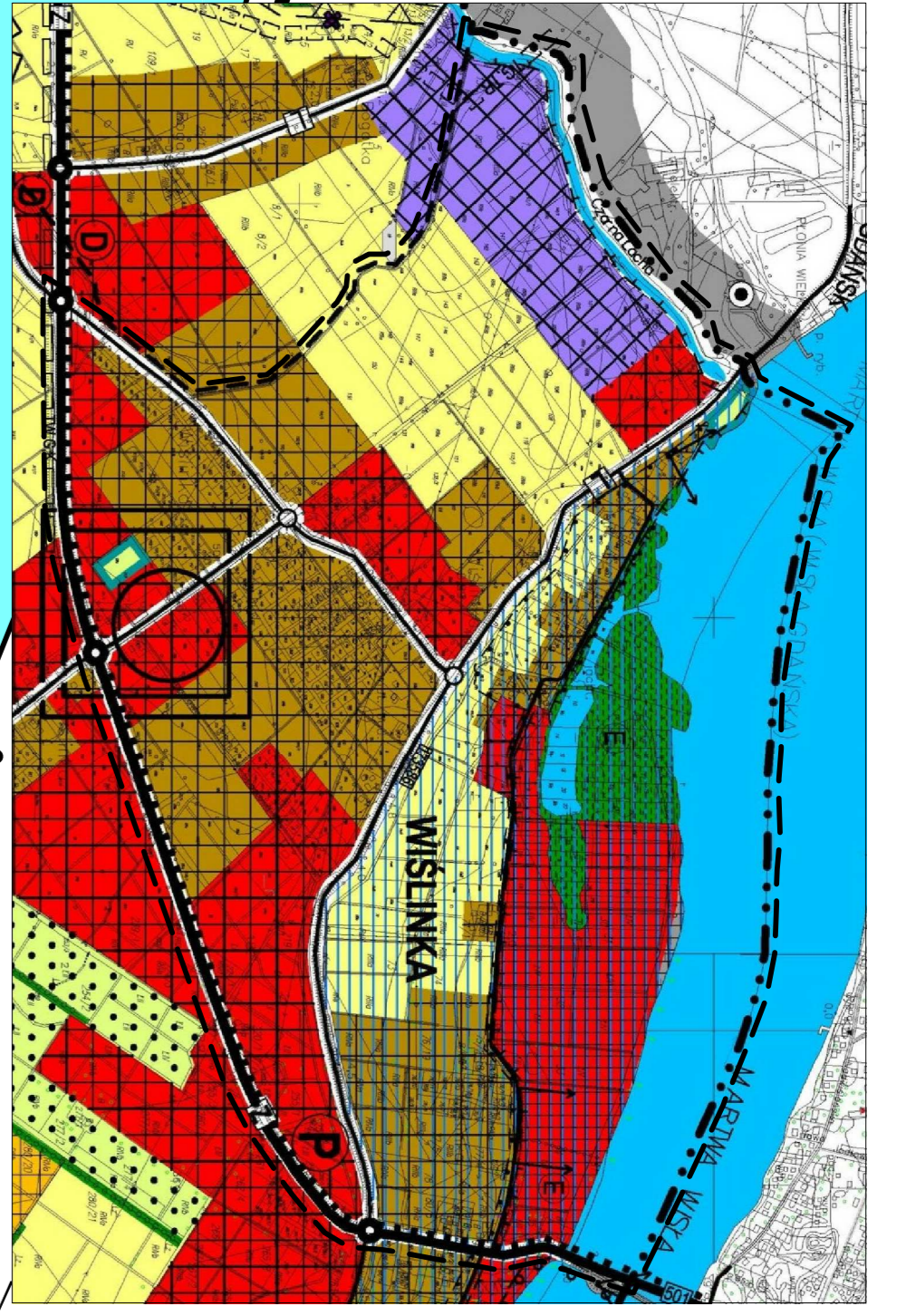
GRANICE KORYTARZY ENKOLOGICZNYCH

OSZCZĄTKOWANIE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

OSZCZĄTKOWANIE POTENCJALNE ZAGROŻENIE POWODZIĄ

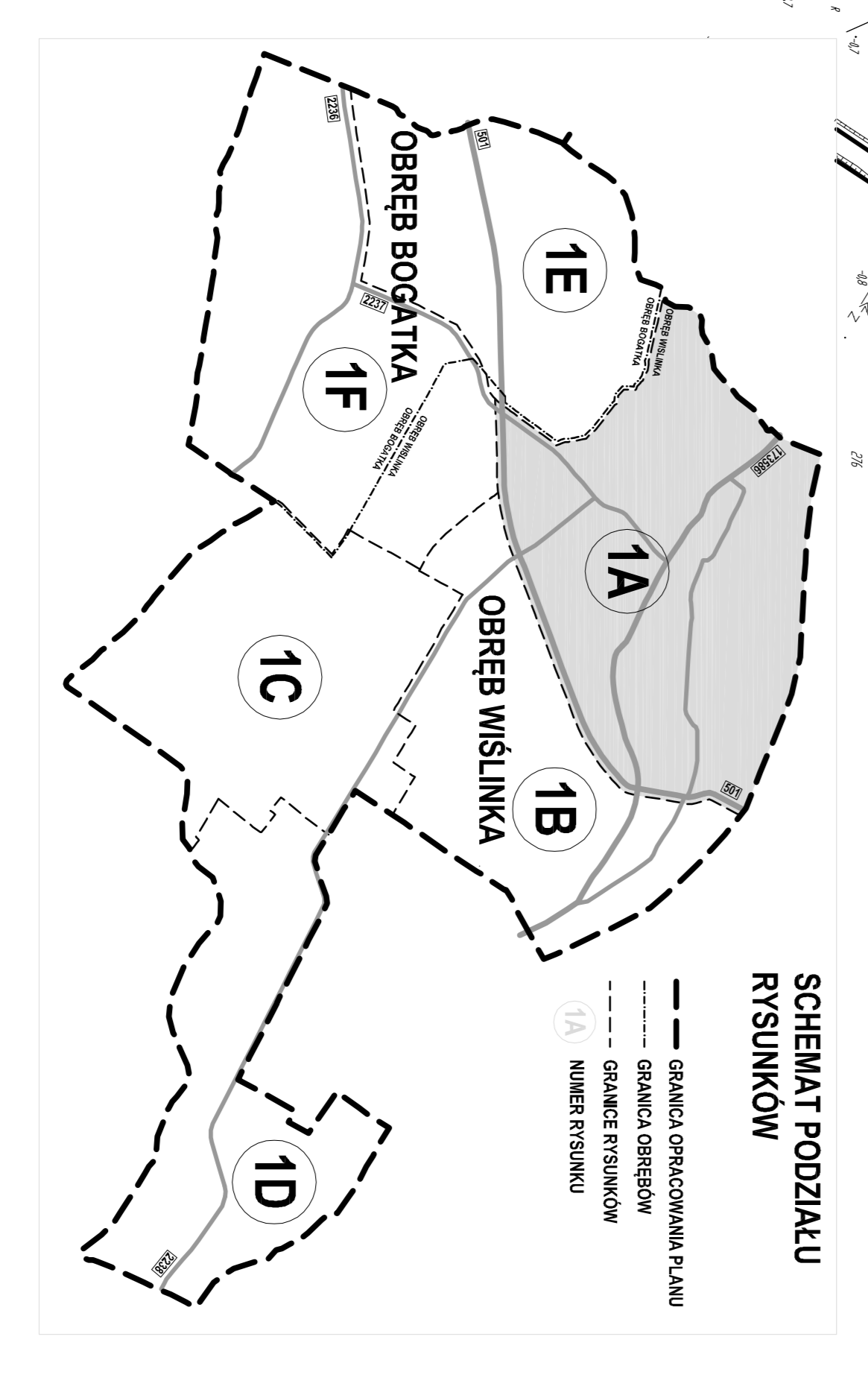
NADZIEWCZAJNA

W RYS. ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWANI I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI, UCHWAŁA NR XLIX/30/2010 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA 2 CZERWCA 2010 R.



SYMBOLY

[Symbol]	Symbol
[Symbol]	Symbol
[Symbol]	Symbol



ATELIER HOFFMANN S.C.

82-300 ELBIŃ, UL. JANA PAWŁA 21/41 TEL. 0-58-232-41-70

www.ahh.com.pl

TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI, OBRĘBY WISLIŃKA I BOGATKA

GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN

WSPÓŁPROJ.: INŻ. SYBILLA DREJER

MAR INŻ. ARCH. KRZYSZTOF HOFFMANN

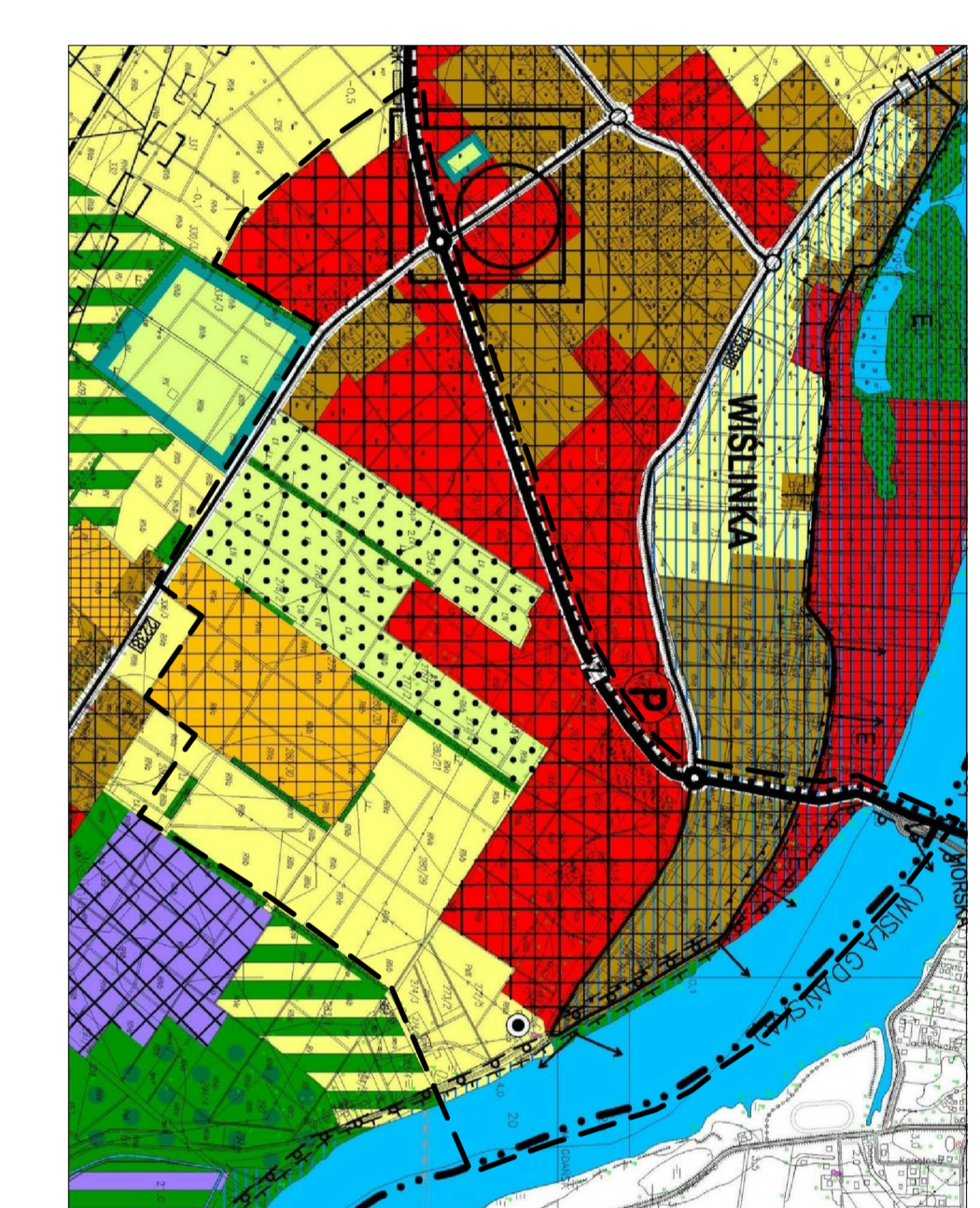
MAR INŻ. ARCH. OLGA ENDSCHWANER

DATA: Lipiec 2013 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA B DOTYCZĄCY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOGATKA I WISLINKA Z WYŁĄCZENIEM TERENU SKŁADOWISKA FOSFOGIPSÓW ORAZ TERENÓW PRZYLEGŁYCH (SKALA ORYGINAŁU) 1 : 2000 RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1B DO UCHWAŁY RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI NR XXXIII/67/2013 Z DNIA 29 SIERPIEŃ 2013 R.

1B



WNRS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI UCHWAŁA NR XLIX/30/2010 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA 2 CZERWCA 2010 R.

LEGENDA
ROZGRANICZENIA
--- GRANICA GMINY
--- GRANICE OBRĘBÓW
--- GRANICE RYSUNKÓW
--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
--- PODZIAŁ NA DZIAŁKI
--- NIEPRZERWALNE LINIE ZABUDOWY
FUNKCJE TERENÓW
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
MN3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
MN5 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
MU3 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
STREFY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
R TERENY ROLNICZE
RO TERENY ROLNICZE O CHARAKTERZE OGRODNICZYM
MR TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
STREFY ZIELENI I WOD
ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZLD TERENY ZADRZEWIEN
ZLd STRZEFA ZIELENI ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ STANOWIĄCA IZOLACJĘ OD DRÓGI
WS WODY POWIERZCHNIOWE
KOMUNIKACJA
KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KDZ ULICA ZBIORCZA
KDL ULICA LOKALNA
KDD ULICE DOŁADKOWE
KDR DRÓGI ROLNICZE
KDW DRÓGI WIEWNIĘTRZNE
KDp CIĄGI PIEŠZO-JEZDNE
--- MOSTY I GŁÓWNE PRZEPUSTY
--- GŁÓWNE TRASY KOMUNIKACJI PIEŠZO- JEZDNEJ
--- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TI TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
● STACJE POMP
● Kształtowanie krajobrazu gminy
--- Punkty widokowe
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW
--- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EMBLEMATYKI ZABYTEKÓW
--- GRANICE STREF OCHRONY EKSPRYCJI
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
--- GRANICA OBSZARU OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU ŻULAW GDAŃSKICH
--- GRANICE KORRYTARZY EKOLOGICZNYCH
--- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
--- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE POWODZIĄ WĄDZOWICZANĄ
--- POTENCJALNE TERENY EKSPLOATACJI BURSZTYNU

ROZGRANICZENIA

- GRANICA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE RYSUNKÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- NIEPRZERWALNE LINIE ZABUDOWY

FUNKCJE TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN5 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MU3 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI

STREFY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

- R TERENY ROLNICZE
- RO TERENY ROLNICZE O CHARAKTERZE OGRODNICZYM
- MR TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

STREFY ZIELENI I WOD

- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZLD TERENY ZADRZEWIEN
- ZLd STRZEFA ZIELENI ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ STANOWIĄCA IZOLACJĘ OD DRÓGI
- WS WODY POWIERZCHNIOWE

KOMUNIKACJA

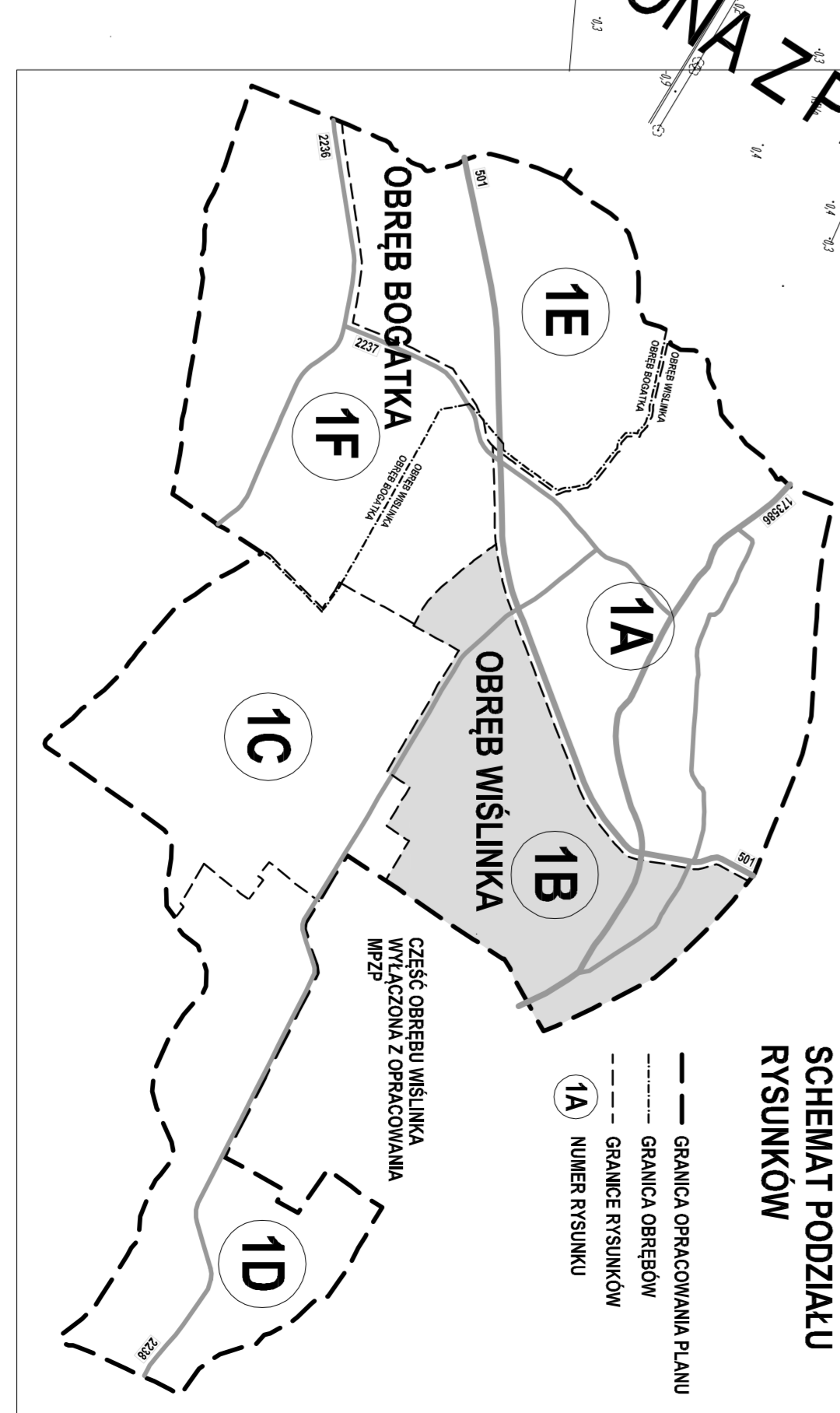
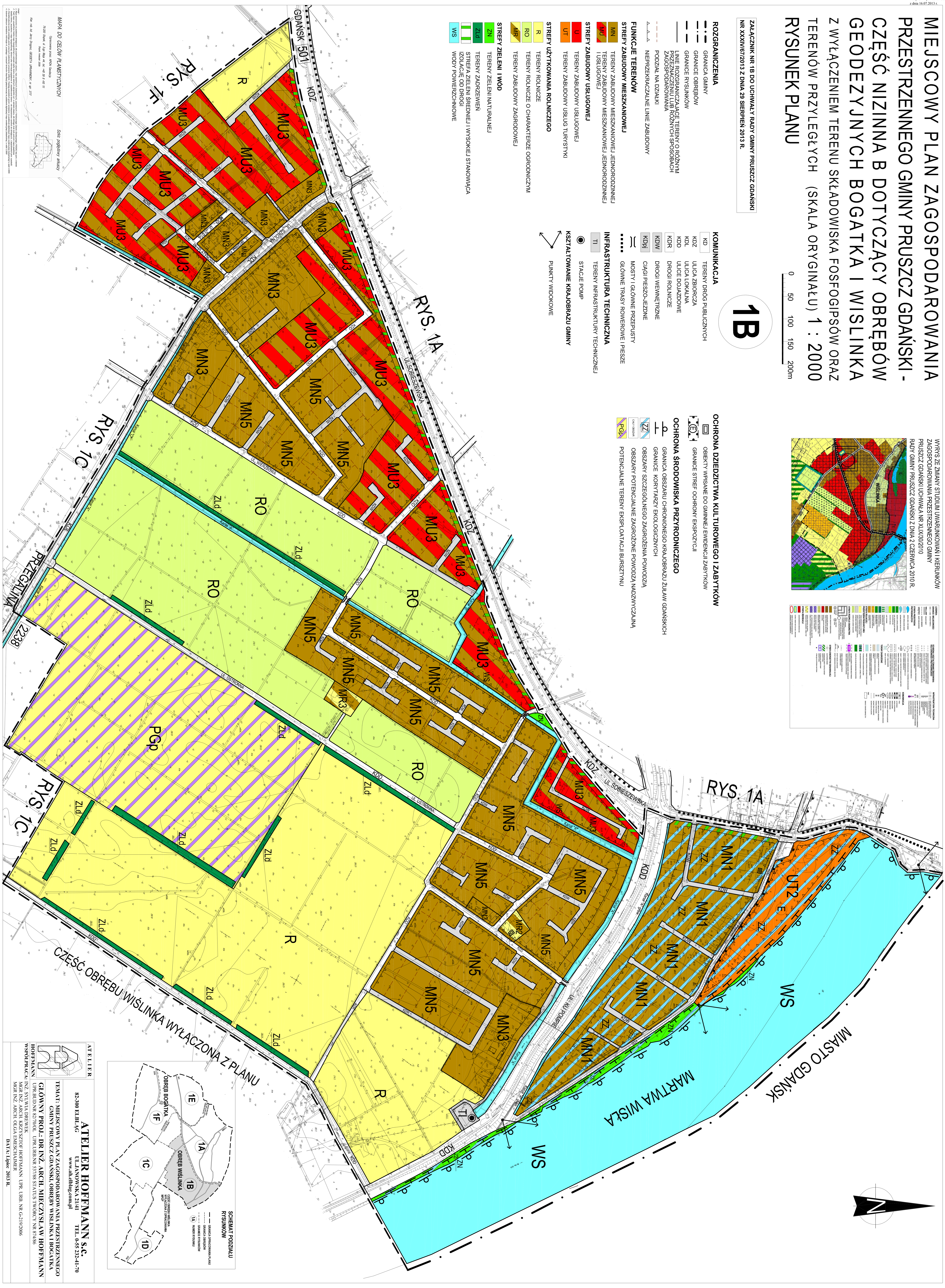
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDZ ULICA ZBIORCZA
- KDL ULICA LOKALNA
- KDD ULICE DOŁADKOWE
- KDR DRÓGI ROLNICZE
- KDW DRÓGI WIEWNIĘTRZNE
- KDp CIĄGI PIEŠZO-JEZDNE
- MOSTY I GŁÓWNE PRZEPUSTY
- GŁÓWNE TRASY KOMUNIKACJI PIEŠZO- JEZDNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TI TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- STACJE POMP
- Kształtowanie krajobrazu gminy
- Punkty widokowe

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EMBLEMATYKI ZABYTEKÓW
- GRANICE STREF OCHRONY EKSPRYCJI

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- GRANICA OBSZARU OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU ŻULAW GDAŃSKICH
- GRANICE KORRYTARZY EKOLOGICZNYCH
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE POWODZIĄ WĄDZOWICZANĄ
- POTENCJALNE TERENY EKSPLOATACJI BURSZTYNU



ATELIER
ATELIER HOFFMANN S.C.
82-300 ELBLĄG
UL. JAWORSKA 21/41 TEL. 0-55 232-41-70
WWW.AH-HOFFMANN.COM.PL

TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI, OBRĘBY WISLINKA I BOGATKA
GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN
OPRACOWANIE: INŻ. SYLWIA DREWIEK, INŻ. SYLWIA DREWIEK, INŻ. SYLWIA DREWIEK
WSPÓLPRACOWNICY: INŻ. SYLWIA DREWIEK, INŻ. SYLWIA DREWIEK, INŻ. SYLWIA DREWIEK
MGR INŻ. ARCH. OLGA JANUSZKIEWICZ
DATA: LIPIEC 2013 R.

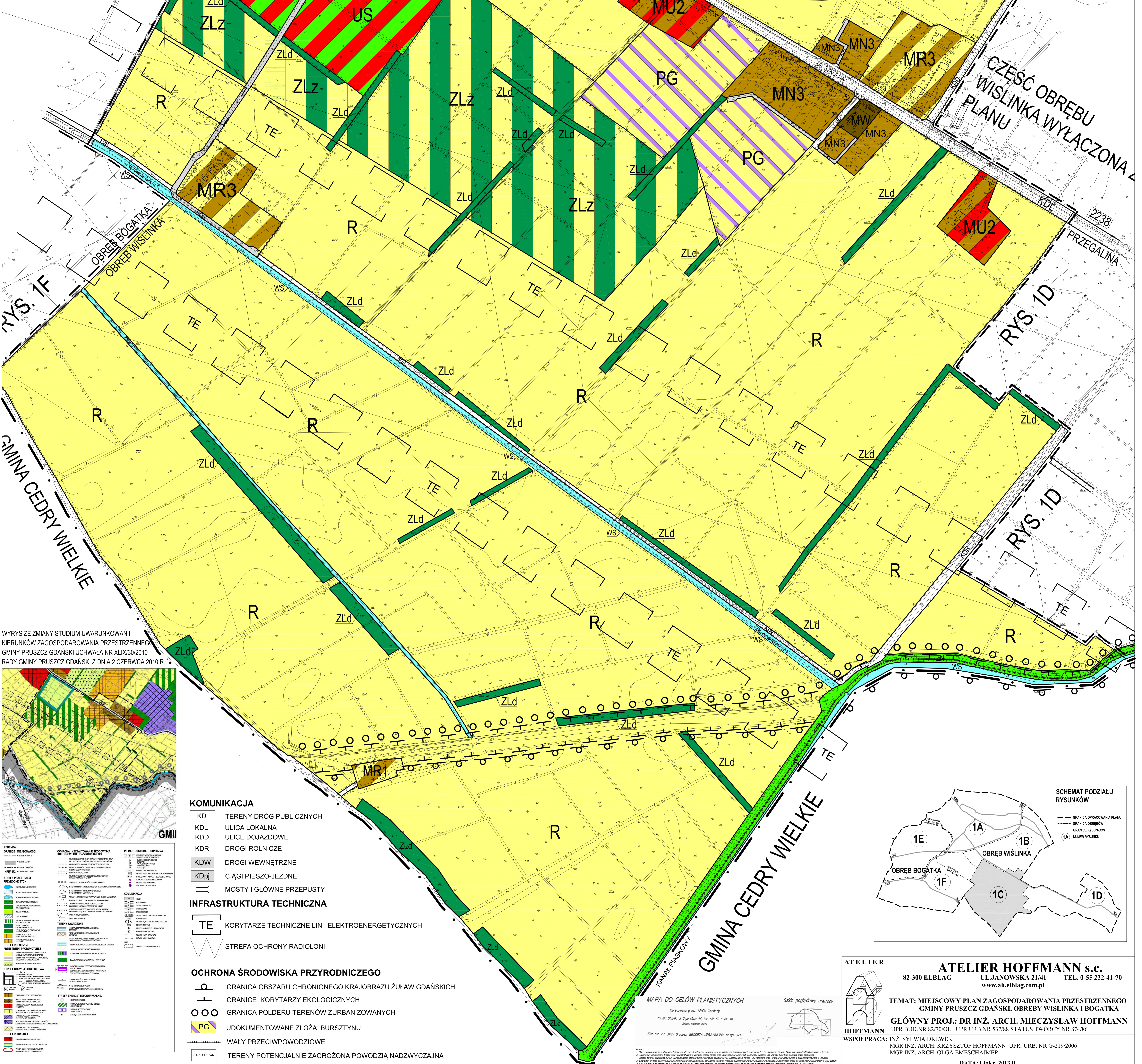
Załącznik nr 1C do Uchwały Rady Gminy Pruszcz Gdański
nr XXXIV/67/2013 z dnia 29 sierpnia 2013 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA B DOTYCZĄCY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOGATKA I WISLINKA Z WYŁĄCZENIEM TERENU SKŁADOWISKA FOSFOGIPSÓW ORAZ TERENÓW PRZYLEGLYCH (SKALA ORYGINAŁU) 1 : 2000 RYSUNEK PLANU

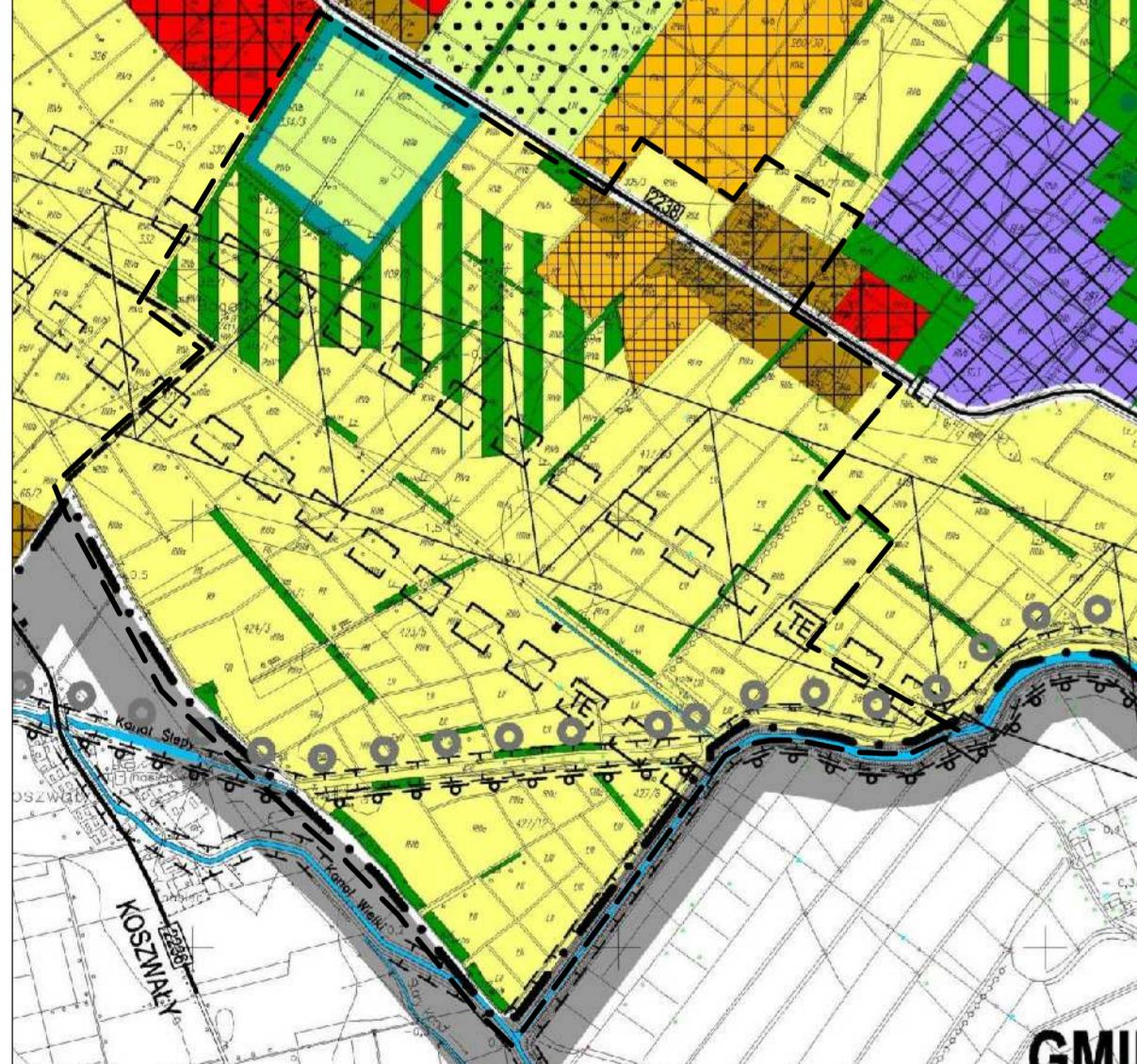
0 50 100 150 200m

1C

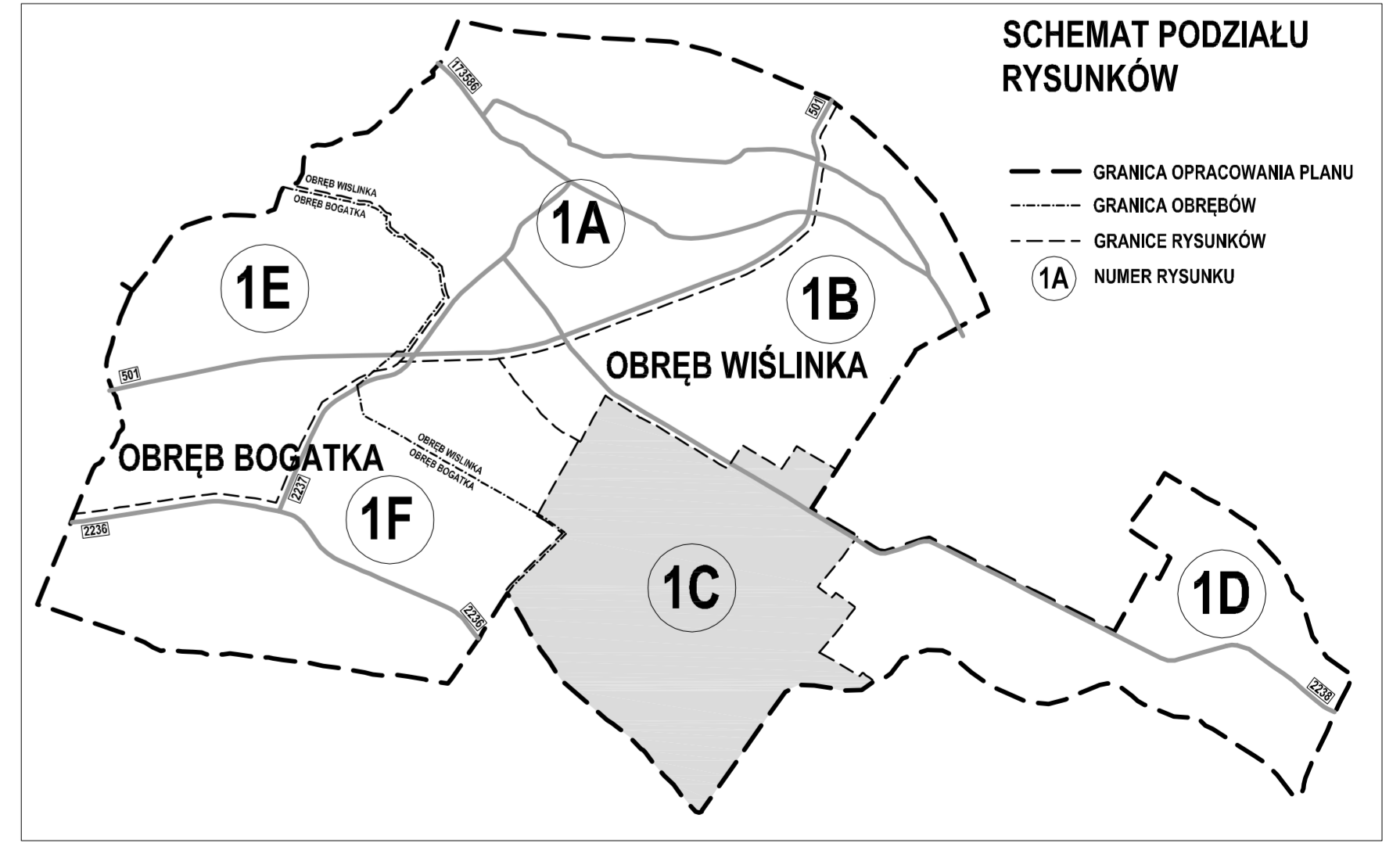
- ROZGRANICZENIA**
- GRANICA GMINY
 - GRANICE OBREBÓW
 - GRANICE RYSUNKÓW
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- FUNKCJE TERENÓW**
- STREFY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- STREFY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- STREFY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO**
- R TERENY ROLNICZE
 - MR TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- STREFY ZIELENI I WÓD**
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - ZLd TERENY ZADRZEWIEN
 - ZLz TERENY ZALESIEN
 - WS WODY POWIERZCHNIOWE



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI UCHWAŁA NR XLIX/30/2010 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA 2 CZERWCA 2010 R.



- KOMUNIKACJA**
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
 - KDL ULICA LOKALNA
 - KDD ULICE DOJAZDOWE
 - KDR DROGI ROLNICZE
 - KDW DROGI WEWNĘTRZNE
 - KDpj CIĄGI PIESZO-JEZDNE
 - MOSTY I GŁÓWNE PRZEPUSTY
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- TE KORYTARZE TECHNICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
 - STREFA OCHRONY RADIOLONII
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU ŻUŁAW GDAŃSKICH
 - GRANICE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
 - GRANICA POLDERU TERENÓW URBANIZOWANYCH
 - UDOKUMENTOWANE ŻŁOŻA BURSZTYNU
 - WĄLY PRZECIWPÓWODZIOWE
 - TERENY POTENCJALNIE ZAGROŻONA POWODZIĄ NADZWYCZAJNĄ



ATELIER HOFFMANN s.c.
82-300 ELBLĄG UL. JANOWSKA 21/41 TEL. 0-55 232-41-70
www.ah.elblag.com.pl

TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI, OBRĘBY WISLINKA I BOGATKA
GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN
UPR. BUD. NR 82/70/OL UPR. URB. NR 537/88 STATUS TWÓRCY NR 874/86
WSPÓLPRACA: INŻ. SYLWIA DREWĘK
MGR INŻ. ARCH. KRZYSZTOF HOFFMANN UPR. URB. NR G-219/2006
MGR INŻ. ARCH. OLGA EMESCHAJMER

DATA: Lipiec 2013 R.

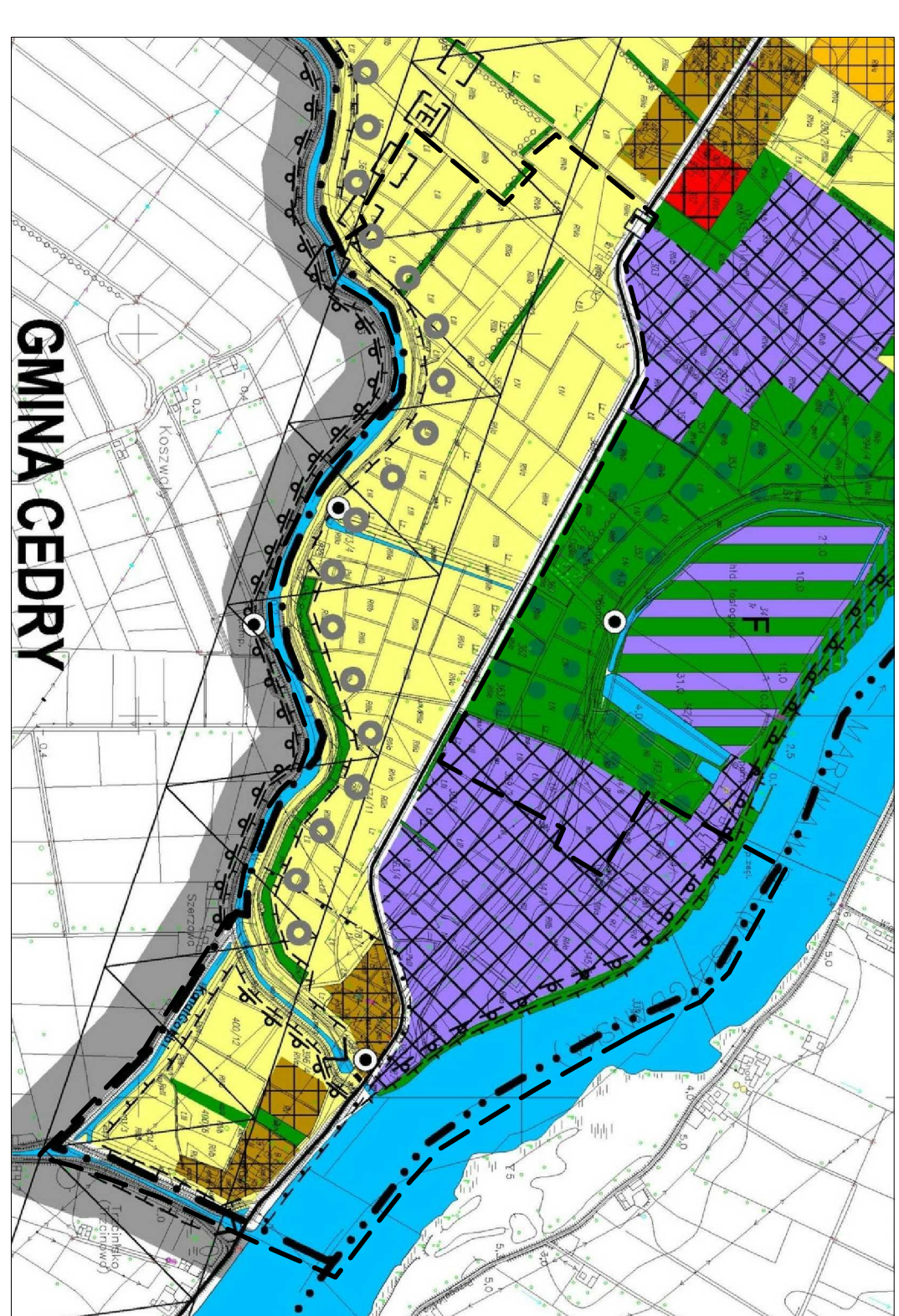
MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
Opracowała spraz: APON Geodex
76-200 Szupak, ul. 3-go Maja 44, tel. +48 59 6 43 11
data: kwiecień 2013

Skala poglądowy arkuszy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZEŚĆ NIZINNA B DOTYCZĄCY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOGATKA I WISLIŃKA Z WYŁĄCZENIEM TERENU SKŁADOWISKA FOSFOGIPSÓW ORAZ TERENÓW PRZYŁĘGLYCH (SKALA ORYGINAŁU) 1 : 2000

RYСУNEK PLANU

0 50 100 150 200m

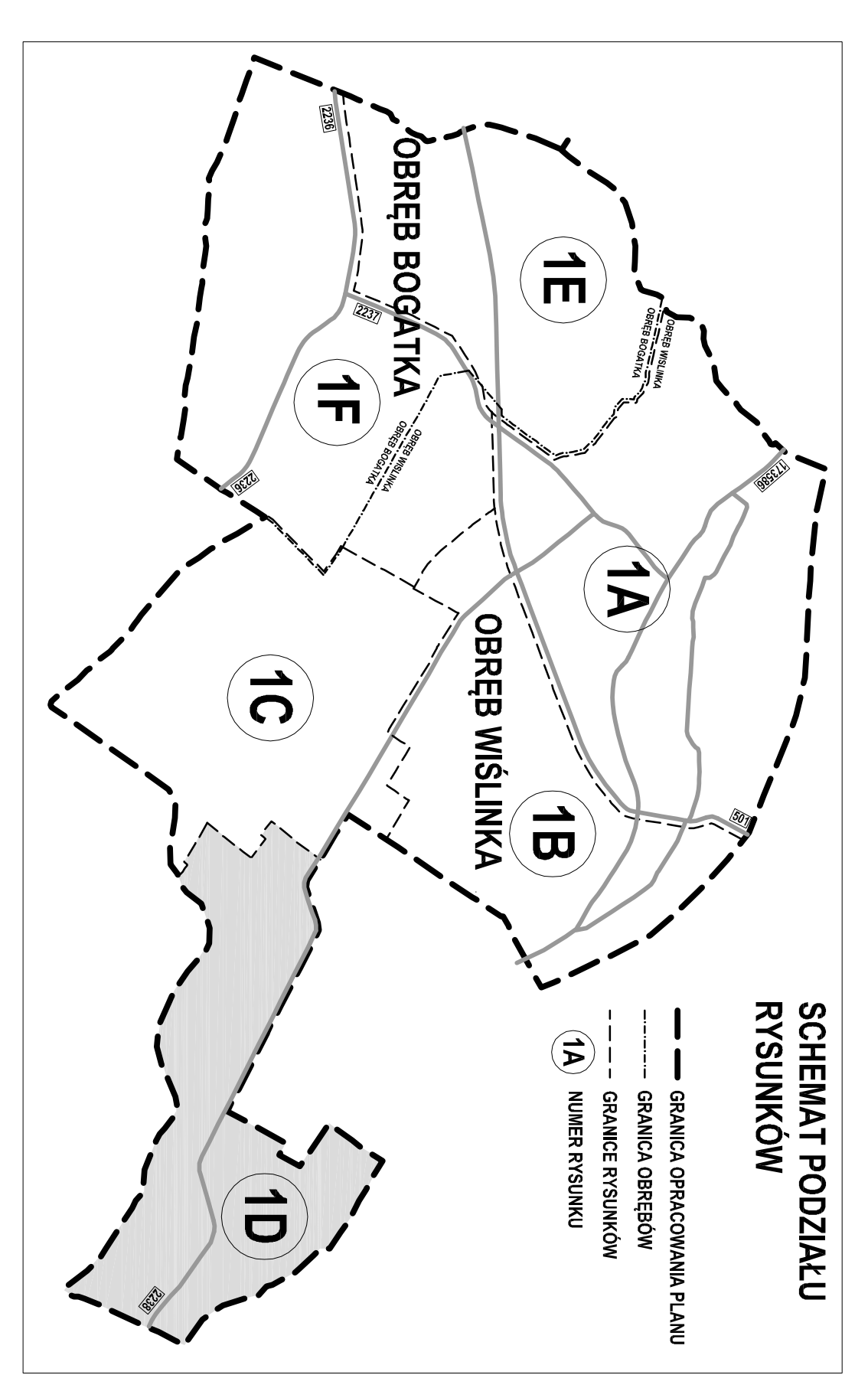
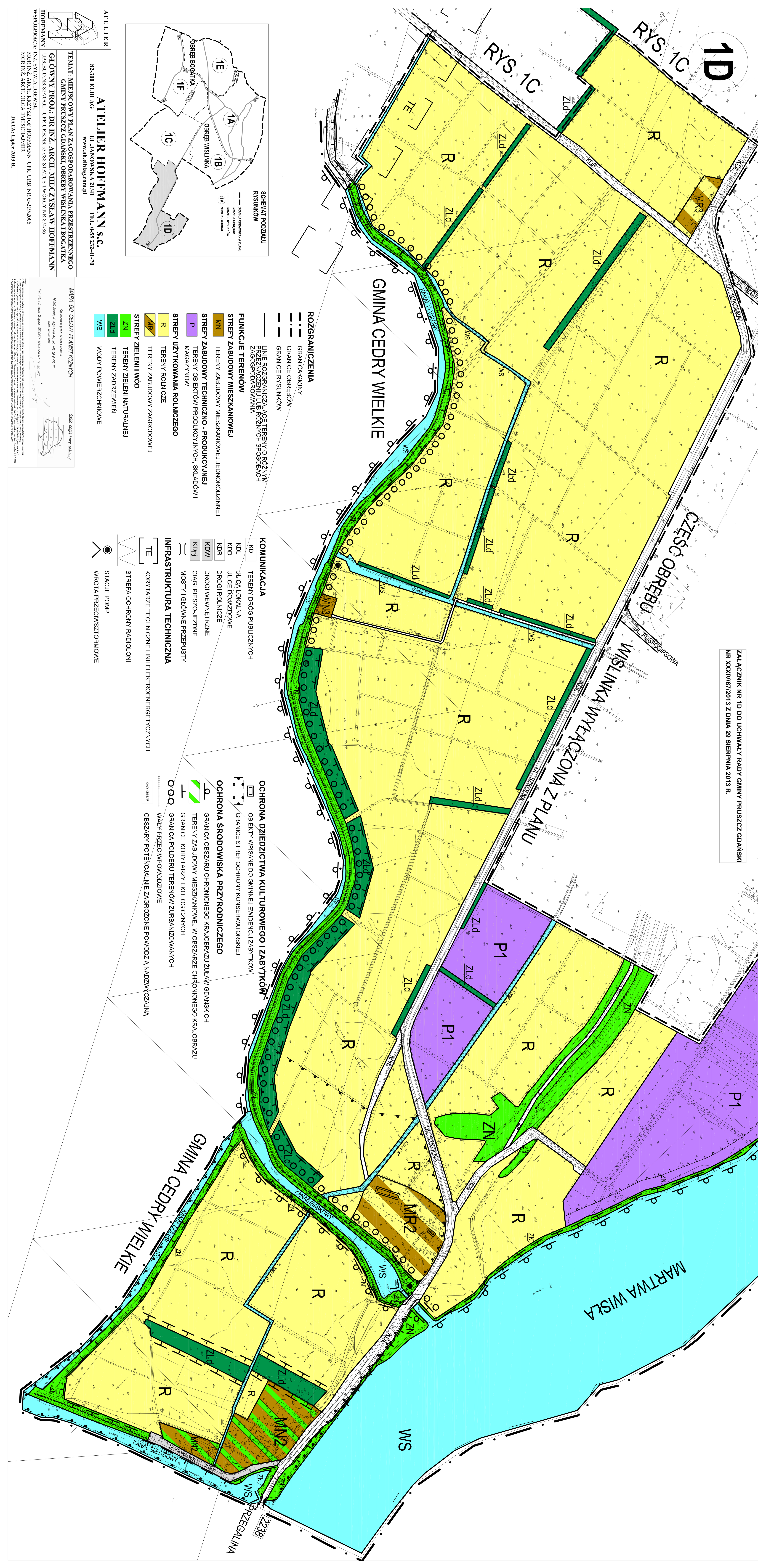
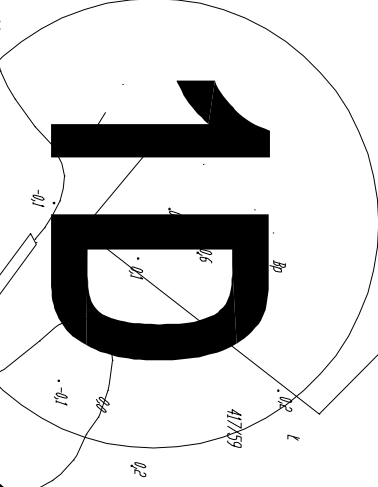


GINNA CEDRY WIELKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1D DO UCHWAŁY RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
NR XXXIV/67/2013 Z DNIA 29 SIERPNIA 2013 R.

LEGENDA	SYMBOLY
ROZGRANICZENIA	SYMBOLY
--- GRANICE OBRĘBÓW	--- GRANICE OBRĘBÓW
--- GRANICE GMINY	--- GRANICE GMINY
FUNKCJE TERENÓW	SYMBOLY
R TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ	R TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
MR TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUCYJNEJ	MR TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUCYJNEJ
P TERENY OBIĘKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWYCH I MAGAZYNOWYCH	P TERENY OBIĘKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWYCH I MAGAZYNOWYCH
ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ	ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZLd TERENY ZIELENI I WÓD	ZLd TERENY ZIELENI I WÓD
WS WODY POWIERZCHNIOWE	WS WODY POWIERZCHNIOWE
KOMUNIKACJA	SYMBOLY
KD TERENY DROG PUBLICZNYCH	KD TERENY DROG PUBLICZNYCH
UL ULICE LOKALNE	UL ULICE LOKALNE
KDR DROGI DOJAZDOWE	KDR DROGI DOJAZDOWE
KDV DROGI ROLNICZE	KDV DROGI ROLNICZE
KDW DROGI WIENIĘTRZNE	KDW DROGI WIENIĘTRZNE
KDJ CAGI PRZESŁO-JEZDNE	KDJ CAGI PRZESŁO-JEZDNE
KDP MOSTY I GŁÓWNE PRZERZĘTY	KDP MOSTY I GŁÓWNE PRZERZĘTY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	SYMBOLY
TE KORYTARZE I TECHNICZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE	TE KORYTARZE I TECHNICZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
ST STREFA OCHRONY RADIOLONII	ST STREFA OCHRONY RADIOLONII
SP STACJE POHP	SP STACJE POHP
WP WIOTRA PRZECIWSZTORMOWE	WP WIOTRA PRZECIWSZTORMOWE
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW	SYMBOLY
OB OBIĘKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW	OB OBIĘKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
OS OBRĘBY STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	OS OBRĘBY STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	SYMBOLY
OK GRANICA OCHRONNEGO KRĄŁOBRZĄDU ZIŁAW GDAŃSKICH	OK GRANICA OCHRONNEGO KRĄŁOBRZĄDU ZIŁAW GDAŃSKICH
OT TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ W OCHRONIE KRAJOWEGO KRĄŁOBRZĄDU	OT TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ W OCHRONIE KRAJOWEGO KRĄŁOBRZĄDU
OR GRANICE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH	OR GRANICE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
OP GRANICE POLDERU TERENÓW ZIURBANIZOWANYCH	OP GRANICE POLDERU TERENÓW ZIURBANIZOWANYCH
OW WAŁY PRZECIWPÓWODZIOWE	OW WAŁY PRZECIWPÓWODZIOWE
OSZ OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE POWODZMIĄ MADWICZAJNA	OSZ OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE POWODZMIĄ MADWICZAJNA

1D



ATELIER HOFFMANN S.C.
82-300 ELBLĄG
UL. LĄNOWSKA 21/41 TEL. 0-55 234-11-70
www.ahhbg.com.pl

TEMA: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI OBRĘBY WISLIŃKA I BOGATKA
GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN
URZĄD NR 82/700L UPB. URB. NR 57388 STATUS TWÓRCY NR 87486
WSPÓLPRAWCA: INŻ. SYLVIA DREWIEK
MGR INŻ. ARCH. KRZYSZTOF HOFFMANN UPB. URB. NR G-2192006
DATA: Lipiec 2013 R.

MAPA DO CEŁYCH PLANISTYCZNYCH
Skala podłogowy arkuszy
Oryginał w skali 1:2000
7:500 Arkusz nr 107/104/14-04-03/010
Data: 14.02.2013

SKALA: 1:2000

ROZGRANICZENIA
--- GRANICE OBRĘBÓW
--- GRANICE GMINY

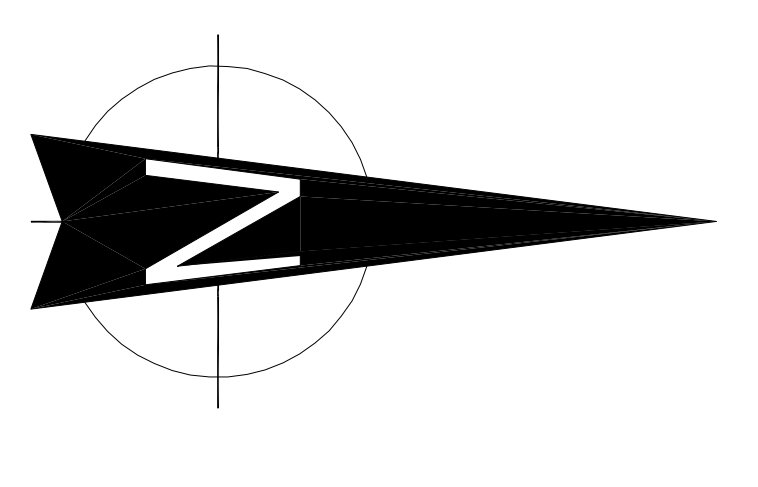
FUNKCJE TERENÓW
R TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
MR TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUCYJNEJ
P TERENY OBIĘKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWYCH I MAGAZYNOWYCH
ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZLd TERENY ZIELENI I WÓD
WS WODY POWIERZCHNIOWE

KOMUNIKACJA
KD TERENY DROG PUBLICZNYCH
UL ULICE LOKALNE
KDR DROGI DOJAZDOWE
KDV DROGI ROLNICZE
KDW DROGI WIENIĘTRZNE
KDJ CAGI PRZESŁO-JEZDNE
KDP MOSTY I GŁÓWNE PRZERZĘTY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
TE KORYTARZE I TECHNICZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
ST STREFA OCHRONY RADIOLONII
SP STACJE POHP
WP WIOTRA PRZECIWSZTORMOWE

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW
OB OBIĘKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
OS OBRĘBY STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
OK GRANICA OCHRONNEGO KRĄŁOBRZĄDU ZIŁAW GDAŃSKICH
OT TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ W OCHRONIE KRAJOWEGO KRĄŁOBRZĄDU
OR GRANICE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
OP GRANICE POLDERU TERENÓW ZIURBANIZOWANYCH
OW WAŁY PRZECIWPÓWODZIOWE
OSZ OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE POWODZMIĄ MADWICZAJNA



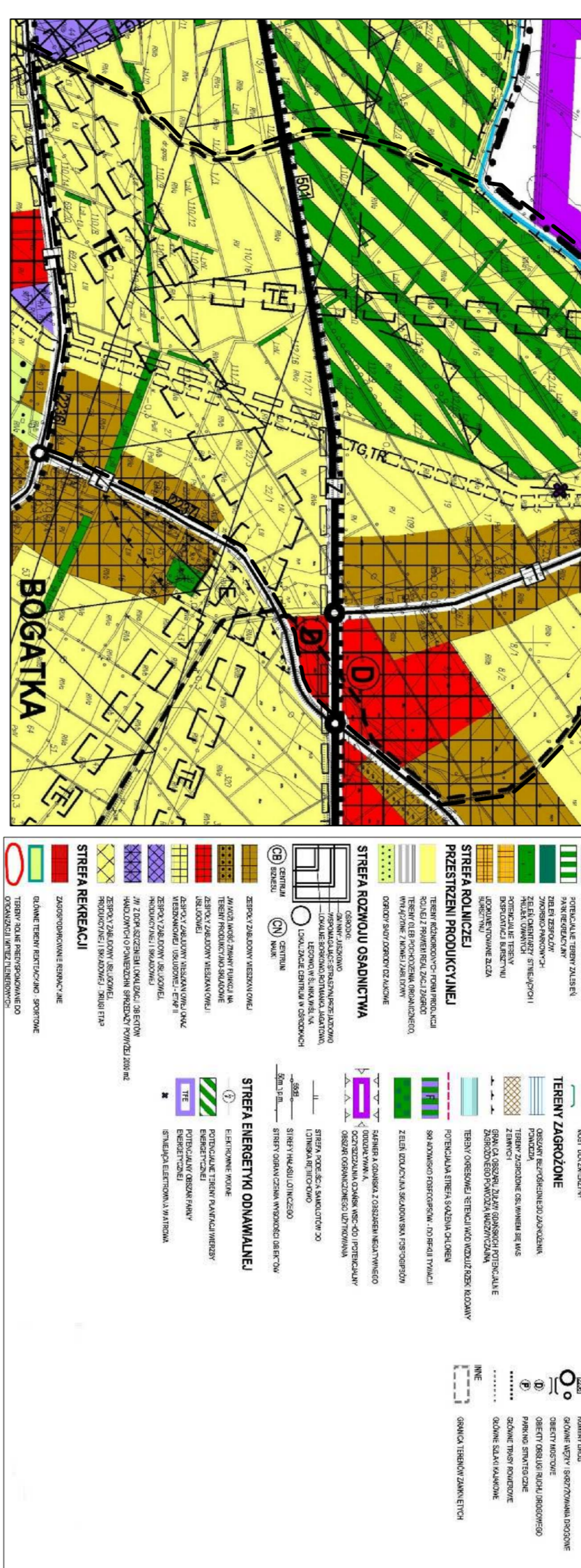
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA B DOTYCZĄCY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOGATKA I WISLINKA Z WYŁĄCZENIEM TERENU SKŁADOWISKA FOSFOPISÓW ORAZ TERENÓW PRZYLEGLYCH (SKALA ORYGINAŁU) 1 : 2000

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1E DO UCHWAŁY RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI NR XXVIII/2013 Z DNIA 29 SIERPNIA 2013 R.

WYRZE ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WYKONKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI UCHWAŁA NR XLV/30/2010 R. RADA GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA 2 CZERWCA 2010 R.

OCZYSZCZALNIA GDAŃSK-WISŁINKA



ROZGRANICZENIA
 - - - - - GRANICA GMINY
 - - - - - GRANICE RYSUNKOW
 - - - - - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
 ▲▲▲▲ NIEPRZERWISTE LINIE ZABUDOWY
 ▲▲▲▲ NIEPRZERWISTE LINIE ZABUDOWY

FUNKCJE TERENÓW

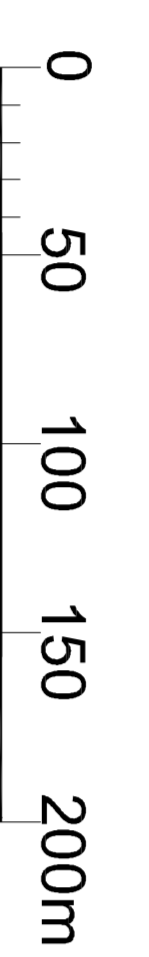
STREFY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
 MN5 TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 MN4 TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
STREFY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 KU3 OBIEKTY USŁUGI RUCHU DROGOWEGO
STREFY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ
 P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWY I MAGAZYNOWY
STREFY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
 R TERENY ROLNICZE
 Rn TERENY ROLNICZE
 Rn1 TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

STREFY ZIELENI I WOD
 ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 ZLd TERENY ZARZEWIEN
 ZLp TERENY ROLNICZE LUB TERENY PLANTACJI ROŚLIN ENERGETYCZNYCH
 Ws WODY POWIERZCHNIOWE
 Ws1 STRĘFA ZIELENI ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ STANOWIĄCA
 Ws2 IZOLACJE OD DROGI
 Ws3 TERENY DO UZDATNIENIA

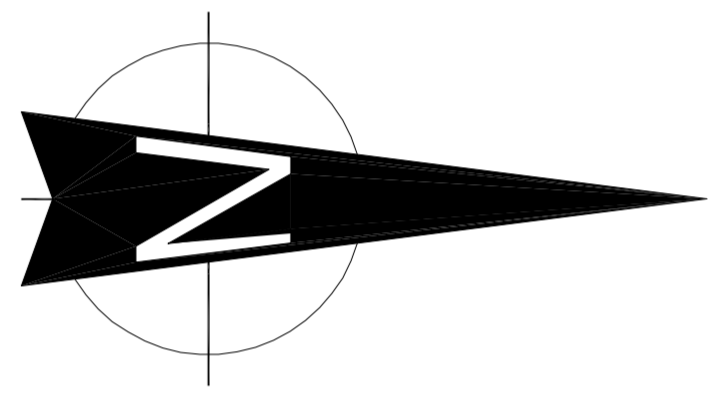
KOMUNIKACJA
 KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
 KDZ DROGA ZBIORCZA
 KDL DROGA LOKALNA
 KDD DRogi DOŁĄCZOWE
 KOR DRogi ROLNICZE
 KDW DRogi WIEWIETRZNE
 KDJ1 CIĄGI PRZESZCIEJNE
 KDJ2 OBIEKTY MOSTOWE
 ●●●● GŁÓWNE TRASY ROWEROWE I PIESZE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 ⊕ ISTNIEJĄCA ELEKTROWNIA WIATROWA
 ⊕ KORTYARZE TECHNICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
 ⊕ KORTYARZ TECHNICZNY MAGISTRALI GAZOWEJ I RUROCIĄGU NAFTOWEGO
 ⊕ STREFA OCHRONY RADIOLONII

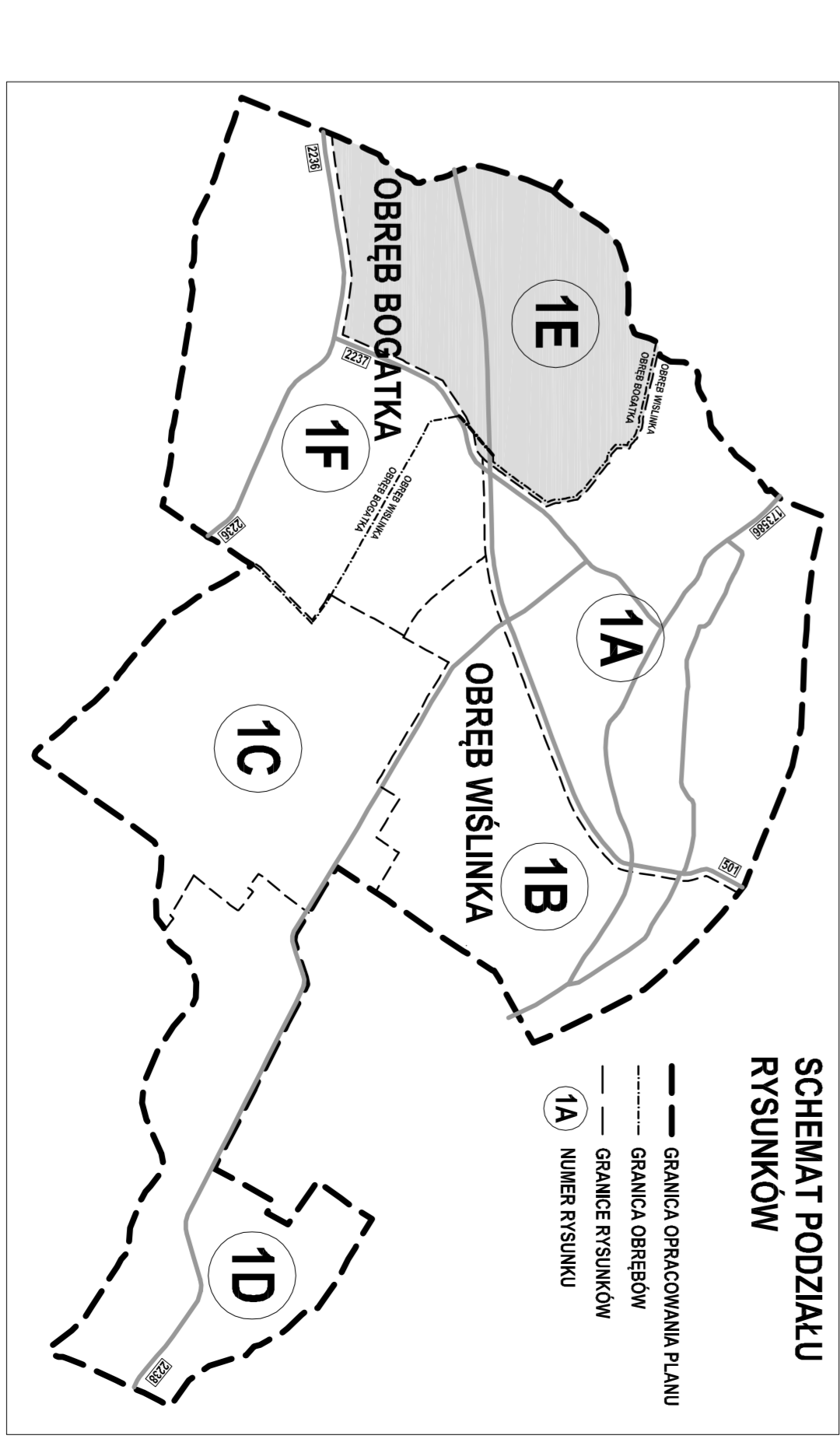
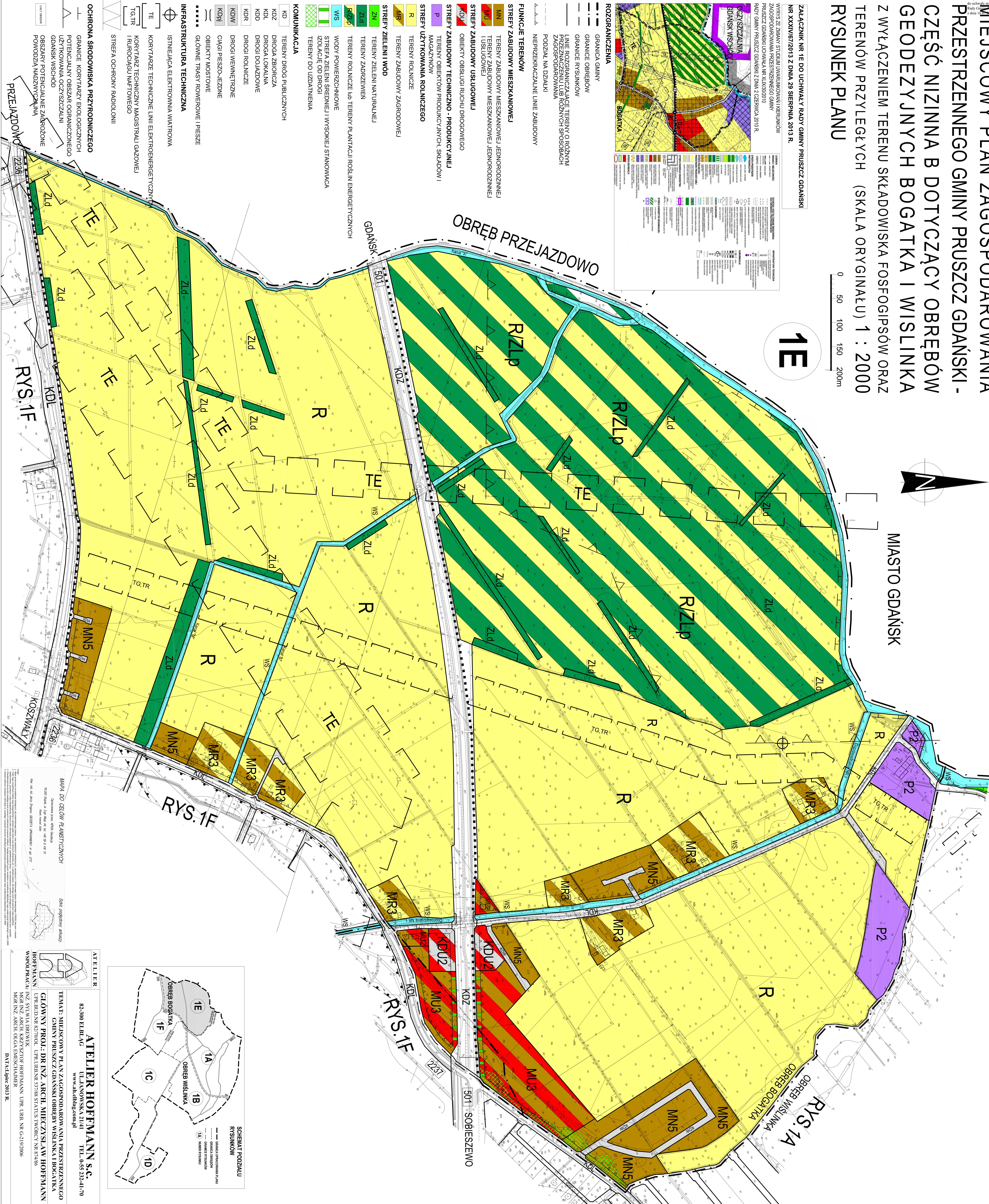
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 ⊕ GRANICE KORTYARZY EKOLOGICZNYCH
 ⊕ POTENCJALNY OBSZAR OGRANICZONO UŻYTKOWANIA OCZYSZCZALNI GDAŃSK-WISŁINKA
 ⊕ OBSZAR POTENCJALNIE ZARÓDZONY POTROZJA WADZYWCZYNA



1E



MIASTO GDAŃSK



MAPA DO CELOWYCH PLANISTYCZNYCH
 Oznaczenia przez siebie oznaczone
 1:2000 Skala do celów ogólnych
 1:500 Skala do celów szczegółowych
 1:100 Skala do celów projektowych

ATELIER HOFFMANN S.C.
 UL. JAWORSKA 21/41 TEL. 055 232-41-70
 WWW.AH.DHBBG.COM.PL
 TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI OBRĘBY WISLINKA I BOGATKA
 GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MICHAŁ HOFFMANN
 INŻ. SYLWIA DREBIEZ
 INŻ. RICHARD KOSZCZAK
 MGR INŻ. ARCH. KAZIMIERZ HOFFMANN
 MGR INŻ. ARCH. OLGA EMBERSCHÄHNER
 DATA: lipiec 2013 R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/67/2013

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**

**Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Pruszcz Gdański – część nizinna B, dotyczącego obrębów geodezyjnych Bogatka i Wiślinka z wyłączeniem terenu składowiska fosfogipsów
oraz terenów przyległych**

<i>lp</i>	<i>Data wpływu uwagi</i>	<i>Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi</i>	<i>Treść uwagi.</i>	<i>Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</i>	<i>Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</i>	<i>Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag</i>	<i>Uwagi do rozstrzygnięcia i uzasadnienie</i>
Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2012 r. do 24 sierpnia 2012 r., rozstrzygnięte na sesji Rady Gminy Nr XXIV z dnia 13 grudnia 2012 r.							
1.	26.07.2012	Jan Jednacz Mokry Dwór	Uwzględnienie całości działki nr 9/6 pod zabudowę jednorodzinna z usługami turystycznymi.	Rys. 1E Bogatka Dz. nr 9/6	R	Uwaga nieuwzględniona	- ochrona gruntów rolnych klasy RIIIB
2.	14.08.2012	Gospodarstwo Rolniczo-ogrodnicze Krzysztof Smoleń Przejazdowo	Propozycja zmiany zapisu „tereny wierzby energetycznej” na zapis „tereny plantacji roślin energetycznych” oraz zmiana ustaleń §47 wprowadzając zapis, że „są to grunty rolne R, które w przypadku ograniczeń w użytkowaniu na cele rolne stają się gruntami z przeznaczeniem na tereny upraw roślin energetycznych”.	Rys. 1E, 1F Bogatka Dz. nr 69/2, 110/5, 110/6, 112/15, 112/17	ZLp	Uwaga uwzględniona	- wprowadzono korekty oznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem Studium oraz zmieniono zapis §47 zgodnie z intencją uwagi.
3.	20.08.2012	Jolanta i Christopher Martens Gdańsk	Udostępnić możliwość budowy domu jednorodzinnego wraz z pokojami gościnnymi.	Rys. 1B Wiślinka Dz. nr 84/5	UT2	Uwaga nieuwzględniona	- brak zgody RZGW na funkcje zabudowy mieszkaniowej na terenach przylegających do Martwej Wisły. - korekta zapisu § 37 ust. 9 pkt 2 dotyczącego wymaganej powierzchni działki dla realizacji inwestycji.

4.	17.08.2012	Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA Warszawa	<p>1.Propozycja wprowadzenia zmiany zapisów rozdziału 7 §26 ust.1 pkt 3 o następującej treści :</p> <p>„dla projektowanego rurociągu naftowego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do DN700, korytarz o szerokości 60 m.</p> <p>W granicach korytarza ustala się strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości zgodnie z Rozp. Min. Gosp. z dnia 30.07.2001 r. w sprawie war. techn., jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z 2001 r.). Dla strefy tej obowiązują ograniczenia określone w/w Rozporządzeniem.</p> <p>W strefie kontrolowanej gazociągu dopuszcza się użytkowanie rolnicze bez prawa wznoszenia trwałych obiektów budowlanych (np. tuneli foliowych), niezwiązanych z gazociągiem. Nie dotyczy to skrzyżowań z inną infrastrukturą.”</p>	R, TG, TN	Uwaga uwzględniona	
			<p>2.Propozycja wprowadzenia zapisów do rozdziału 7 §26 ust.4 o następującej treści :</p> <p>„W korytarzach technicznych ustala się zakaz realizacji wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów, niezwiązanych z projektowaną infrastrukturą gazociągu i rurociągu naftowego.”</p>		Uwaga uwzględniona	

			3.Propozycja wprowadzenia na rysunek planu 1F /dz. nr 103/2/ terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia do rozdziału 7 §26 ust. 5 o następującej treści : „Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem G pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej gazociągu i stacji gazowej (węzeł Gdańsk).			Uwaga nieuwzględniona, jednak z korektą treści planu	-brak wniosków do planu; uwzględnienie uwagi zgodnie z jej treścią skutkowało by koniecznością powtórzenia procedury opiniowania i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu. -w rozdziale 7 §26 wprowadzono ust.6 o następującej treści : „Na terenach rolniczych R, w najbliższym sąsiedztwie korytarzy technicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą rurociągów z uwzględnieniem interesu prawnego stron.”
			4.Propozycja wprowadzenia zapisów o konieczności opiniowania planowanych przedsięwzięć w korytarzu i jego sąsiedztwie z operatorem sieci gazowej oraz uzgodnienia z operatorem sieci gazowej tych przedsięwzięć na etapie projektowania			Uwaga uwzględniona	
5.	20.08.2012	Paweł Sosnowski Juszkowo	Wyjaśnienie jakie przepisy będą regulowały zabudowę na działce o powierzchni mniejszej niż 3000 m ² a większej niż 1000 m ² na terenach zabudowy zagrodowej MR1.	Rys. 1D Wiślanka Dz. nr 398/6	MR1	Uwaga uwzględniona	- zmiana z funkcji zabudowy zagrodowej MR1 na funkcje zabudowy mieszkaniowej MN2,
6.	24.08.2012	Piotr Ptak Gdańsk	Zmiana przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej MR1 na tereny zabudowy jednorodzinnej zgodnie z obecnym zagospodarowaniem.	Rys. 1D Wiślanka Dz. nr 406/3, 406/4	MR1	Uwaga uwzględniona	- zmiana z funkcji zabudowy zagrodowej MR1 na funkcje zabudowy mieszkaniowej MN2,
7.	24.08.2012	Józef Bryłowski Trutnowy	Zmiana przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej MR1 na tereny zabudowy jednorodzinnej zgodnie z obecnym zagospodarowaniem.	Rys. 1D Wiślanka Dz. nr 398/2, 404	MR1	Uwaga uwzględniona w zakresie działki nr 398/2 Uwaga nieuwzględniona w zakresie działki nr 404	- zmiana z funkcji zabudowy zagrodowej MR1 na funkcje zabudowy mieszkaniowej MN2, - dz. 404 – brak zgodności ze Studium,
8.	24.08.2012	Właściciele nieruchomości w Wiślinie ul. Szkolna, ul. Krańcowa	Zmiana przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej MR1 na tereny zabudowy jednorodzinnej zgodnie z obecnym zagospodarowaniem.	Rys. 1D Wiślanka Dz. nr 397/2, 397/1, 406/4, 406/3, 398/5, 398/7, 406/5, 398/2, 404,	MR1	Uwaga uwzględniona w zakresie działek nr 397/1, 406/4, 406/3, 398/5, 398/7, 406/5, 398/2, 398/6 Uwaga uwzględniona w zakresie części działki nr	- dz. 397/1, 406/4, 406/3, 398/5, 398/7, 406/5, 398/2, 398/6 – zmiana z funkcji zabudowy zagrodowej MR1 na funkcje zabudowy mieszkaniowej MN2, - dz. 404 – brak zgodności ze Studium, - dz.397/2 – część działki pozostaje jako grunt rolniczy ze względu na ochronę

				398/6		397/2, która ze względu na klasę gruntu nie wymaga ponownego przeprowadzenia procedury uzyskania zgody MR Uwaga nieuwzględniona w zakresie działki nr 404	gruntów rolnych klasy III
9.	31.08.2012	SPH Developments sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w Warszawie	Zmiana treści § 5 ust. 6,	Rys. 1A Wiślanka dz. 32, dz.599	UT1	Uwaga uwzględniona	- uwzględniono bez zmiany zakresu działań
			2.Uzupełnienie treści §37 ust.4 poprzez dodanie sformułowania „, oraz obiektów o funkcji towarzyszącej usługom turystyki, takich jak restauracje, centra kongresowe, SPA, usługi sportu.”			Uwaga nieuwzględniona, jednak z korektą treści planu	- §37 ust.2 pkt 1 otrzymał brzmienie : „funkcją podstawową jest zabudowa o charakterze hotelowym i apartamentowym z usługami towarzyszącymi, powiązana z mariną na terenach UT1 oraz pensjonatowym na terenach UT2, służąca wyłącznie dla celów turystycznych i rekreacyjnych z wyłączeniem nowej funkcji mieszkaniowej.”
			3.Usunięcie z rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu Martwej Wisły (teren UT1).			Uwaga nieuwzględniona	- ochrona strefy brzegowej; - uzupełnienie § 37 ust. 3 pkt 1 o treść: „nieprzekraczalna linia zabudowy od strony Martwej Wisły nie dotyczy obiektów związanych z realizacją mariny z wyłączeniem obiektów zaplecza technicznego,”
			4.Zmiana treści § 37 ust.3 pkt 4 i 5 dotyczących wysokości zabudowy: - budynków głównych : maksimum 13,0m do kalenicy, 2 do 3 kondygnacji dla zabudowy apartamentowej, 3 do 4 kondygnacji dla zabudowy hotelowej - budynków pomocniczych maksimum 13,0 m do kalenicy, 1 do 3 kondygnacji.			Uwaga nieuwzględniona	- plan przy obecnych zapisach uzyskał uzgodnienie i opinie RDOS, RZGW oraz Konserwatora Zabytków.
			5.Zmiana treści § 37 ust.3 pkt 12 na następującą „, ilość apartamentów na terenach UT1 nie może przekraczać dziesięciokrotnie ilości miejsc cumowniczych dla jednostek pływających”.			Uwaga nieuwzględniona	- na terenach UT1 miejscowy plan zakłada realizację zespołów zabudowy hotelowej i apartamentowej, powiązanych ściśle z realizacją marin, jako szczególnej atrakcji turystycznej tego obszaru.
			6.Uzupełnienie treści § 37 ust.3 pkt 13 o sformułowanie „, oraz zaleca się realizację zabudowy wyniesionej ponad			Uwaga uwzględniona	- korekta § 37 ust.3 pkt 13,

			poziom terenu, o którym mowa w ust.3 pkt 11/”.			
			7. zmiana treści §37 ust.6 pkt 3 i 4 na następującą : 3/ ustala się obowiązek realizacji w obrębie terenu inwestycji : minimum 1 miejsce postojowe na 1 apartament, minimum 4 miejsca postojowe na 10 pokoi hotelowych, minimum 1 miejsce postojowe dla autokarów na każde 150 pokoi hotelowych, minimum 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych przy obiektach gastronomicznych zlokalizowanej w zabudowie pomocniczej, dla usług wyżej nie wymienionych minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m ² powierzchni użytkowej udostępnionej dla klientów. 4/ dopuszcza się wliczenie do wymaganej ilości miejsc garaży oraz miejsc cumowniczych dla jednostek pływających.”			
			8. Błąd numeracji ustępów w §37			
			9. Zmiana treści §37 ust.8 pkt 2/ na następującą : „ należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć w ramach wymaganej ilości miejsc postojowych miejsca postojowe dostępne do potrzeb osób niepełnosprawny w ilości minimum: 1 miejsce na 30 apartamentów, 1 miejsce na 80 pokoi hotelowych, 1 miejsce postojowe na każde 200m ² powierzchni usługowej udostępnionej dla klientów w obiektach innych niż w pkt a i b.			
			10.Zmiana treści §37 ust.8 pkt 3/ w taki sposób aby koniec zdania w pkt 3/ brzmiał „oraz odpowiednią dźwiękoszczelność			
					Uwaga uwzględniona w zakresie pkt d i e	- nie uwzględniono z wyjątkiem punktów d) i e). - ustalenia planu zapewniają niezbędną ilość miejsc postojowych; szczegółowy bilans potrzeb należy określić w projekcie budowlanym.
					Uwaga uwzględniona	
					Uwaga nieuwzględniona	- ilość miejsc dla niepełnosprawnych powinna zostać ustalona na etapie projektu budowlanego z uwzględnieniem programu inwestorskiego.
					Uwaga nieuwzględniona	- ochrona akustyczna musi uwzględniać cały budynek

			<p>pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”</p> <p>11.Zmiana treści §37 ust.9 pkt 2/ w taki sposób aby zmniejszyć minimalną powierzchnię zorganizowanej działalności inwestycyjnej przez jednego inwestora na terenach UT1 z 2,5 ha na 1 ha.</p> <p>12.Przeniesieni w załączniku graficznym do MPZP punktu widokowego ze skrzyżowania projektowanej drogi KDD z ul. Łąkową na drugi koniec projektowanej drogi KDD przy granicy z terenem ZN.</p> <p>13.Uzupełnienie treści §49 ust.6 o sformułowanie „oraz bulwarów i ciągów pieszych”.</p>					
						Uwaga nieuwzględniona	- miejscowy plan wyklucza możliwość rozdrobnienia planowanych na terenie UT1 inwestycji. Założeniem jest kompleksowa realizacja inwestycji oraz przyszłe zarządzanie. W §37 ust.9 pkt 3 dopuszczono podział wtórny po realizacji inwestycji	
						Uwaga uwzględniona		
						Uwaga uwzględniona	- uzupełnienie treści §49 ust.6 o sformułowanie „oraz bulwarów i ciągów pieszych za zgodą właściciela terenów”.	
10	3.09.2012	Stanisław Grajczak Wiślinka	<p>1.Zmiana przeznaczenia części terenu obejmującego działkę 257 wchodzącą w skład mojego gospodarstwa rolnego – oznaczonego w planie symbolem KDU 1 na KDU 2 lub U.</p> <p>2.Zmiana przeznaczenia części terenu obejmującego działkę 220/1 wchodzącą w skład mojego gospodarstwa rolnego – oznaczonego w planie symbolem KDU 1 na KDU 2 lub U.</p>	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 257, 220/1	KDU1, KDU2	Uwaga uwzględniona	- zmieniono zapisy § 39 ust. 2 pkt 1 i 2.	
					R	Uwaga nieuwzględniona	- ochrona gruntów rolnych klasy LII i LIII.	
11	5.09.2012	Centrum Rozwoju Energetyki Sp. z o.o. Warszawa	Zmiana zapisów projektu planu w części dotyczącej możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych i ujęcie w projekcie MPZP następującego zamierzenia inwestycyjnego: Budowa elektrowni wiatrowej o mocy do 2MW, wysokości całkowitej do 150 m npt wraz z infrastrukturą techniczną i przyłączem energetycznym.	Rys. 1B Wiślinka Dz. nr 280/30	R	Uwaga nieuwzględniona	- brak zgodności ze Studium /Studium dopuszcza wyłącznie indywidualne elektrownie wiatrowe o wysokości całkowitej do 30m/.	

12	6.09.2012	Marian Kaczmarek Gdańsk	1. Likwidacja linii zabudowy w północnej części nieruchomości UT1 od strefy ZN.	Rys. 1A Wiślina Dz. nr 27, 28, 29, 33, 34	UT1	Uwaga nieuwzględniona	- ochrona strefy brzegowej; - uzupełnienie § 37 ust. 3 pkt 1 o treść „nieprzekraczalna linia zabudowy od strony Martwej Wisły nie dotyczy obiektów związanych z realizacją mariny z wyłączeniem obiektów zaplecza technicznego,”
			2. Wysokość budynków głównych do 15 m (3-4 kondygnacji).			Uwaga nieuwzględniona	- plan przy obecnych zapisach uzyskał uzgodnienie i opinie RDOŚ, RZGW oraz Konserwatora Zabytków.
			3. Wysokość akcentu do 35 m o powierzchni rzutu powyżej I piętra maksimum 600 m ² w obrębie działek nr 33 i 34 bez wyznaczenia konkretnego punktu, w którym ten akcent powinien powstać oraz dopuszczenie akcentów wtórnych wysokości do 25 m w ramach jednego budynku lub zespołu zabudowy połączonych z akcentem głównym.			Uwaga nieuwzględniona	- uszczegółowienie zapisów dotyczących lokalizacji akcentu §37 ust.3 pkt6. - zapisy planu są realizacją ustaleń Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, uzgodnione z Konserwatorem zabytków, RZGW i RDOŚ.
			4. Dopuszczenie dla akcentów architektonicznych nachylenia połąci dachowej do 70°.			Uwaga uwzględniona	- korekta zapisów §37 ust.3 pkt7.
			5. Powierzchnia zabudowy max. 30%.			Uwaga nieuwzględniona	- plan przy obecnych zapisach uzyskał uzgodnienie i opinie RDOŚ, RZGW oraz Konserwatora Zabytków.
			6. Przesunięcie nowo projektowanej drogi KDD prowadzącej od ul. Łąkowej ku brzegu Martwej Wisły w kierunku zachodnim w sposób następujący: połowa pasu drogowego KDD na dz. nr 32 a druga połowa na dz. nr 33.			Uwaga nieuwzględniona w całości	- uwzględniono przesunięcie drogi, jednak ze względu na istniejący rów melioracyjny biegnący na granicy działek 32 i 33 cała droga KDD znajduje się na działce 33
			7. Dopuszczenie wtórnych podziałów geodezyjnych działek bez ograniczeń.			Uwaga nieuwzględniona w całości	- wtórne podziały możliwe po zakończeniu inwestycji zgodnie ze zmianą zapisów §37 ust.9 pkt 3

		<p>8. Zlikwidowanie strefy ZSZ na działkach nr 27, 28 i 29 ze względu na to, że na podstawie decyzji RZGW nr WHNJ-S26=20/PP5273 z dnia 4.11.2005 oraz decyzji Wojewody Pomorskiego ŚR/S-V-MB/6811/51/06 z dn. 20.12.2006 teren został podniesiony do rzędnych 3,0 m npm i istniejąca zieleń szuwarowa w obrębie tych działek nie istnieje.</p>			Uwaga nieuwzględniona w całości	- zmiana użytkowania terenów zieleni szuwarowej na warunkach określonych w §50 ust.8,
		<p>9. Dopuszczenie funkcji mieszkalnej w przypadku pozytywnej opinii/decyzji RZGW w zakresie projektowanych rozwiązań zabezpieczających przed powodzią.</p>			Uwaga nieuwzględniona	-brak zgody RZGW na funkcje zabudowy mieszkaniowej na terenach przylegających do Martwej Wisły, brak zgodności ze Studium.
		<p>10. Wprowadzenie w definicji UT1 zapisów umożliwiających realizację obiektów towarzyszących marinie takich jak: nawodna stacja paliw wraz z punktem odbioru ścieków i poboru wody pitnej dla jednostek pływających, magazynów do przechowania jednostek pływających poza sezonem żeglarskim, obiektów przystosowanych do bieżących napraw i konserwacji jednostek pływających.</p>			Uwaga uwzględniona	-wprowadzono korekty w definicji „marina” /§4 pkt 20/.
		<p>11. Wnoszę o wprowadzenie następujących zapisów dotyczących miejsc postojowych dla samochodów osobowych:</p> <p>a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 apartament,</p> <p>b) minimum 4 miejsca postojowe na 10 pokoi hotelowych,</p> <p>c) minimum 1 miejsce postojowe dla autokarów na każde 150 pokoi hotelowych,</p> <p>d) dla usług wyżej niewymienionych minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług udostępnionej dla klientów,</p> <p>e) dopuszcza się wliczenie do wymaganej ilości miejsc garaży oraz miejsc cumowniczych dla jednostek pływających,</p> <p>f) minimum 3 miejsca postojowe na 10 pracowników.”</p>			Uwaga nieuwzględniona	- korekta §37 ust.6 pkt 4 - ustalenia planu zapewniają niezbędną ilość miejsc postojowych; szczegółowy bilans potrzeb należy określić w projekcie budowlanym.

13	6.09.2012	Leszek i Irena Haś Wiślinka	Zmiana przeznaczenia części działek 71/12 i 71/13 z funkcji rolniczej na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 70/7, 71/12, 71/13	R	Uwaga nieuwzględniona	- brak zgodności ze Studium, - dokonano korekty linii rozgraniczającej tereny R i MN1.
14	6.09.2012	Janusz Goraj Bogatka	Powiększenie obszaru pod budowę przy skrzyżowaniu dróg powiatowych na działkach 28, 69/3 i 52/4 w sposób następujący : - działki 28 i 69/3 tak aby północna część terenu opierała się o pas zalesieniowy, a zachodnia sięgała granicy zarezerwowanych korytarzy energetycznych. - działka 52/4 przylegałaby do rowu melioracyjnego a od wschodu opierałby się o ścianę pasa zalesieniowego i graniczyłby od północy z projektowanym na działce nr 42 i 55 kompleksem mieszkalnym stanowiąc zurbanizowaną całość.	Rys. 1E, 1F Bogatka Dz. nr 28, 69/3, 52/4	R	Uwaga nieuwzględniona	- ochrona gruntów rolnych klasy RIIIA i PSIII, utrzymanie rolniczego charakteru wsi Bogatka poprzez rozproszony układ zabudowy. - działkę 69/3 włączono do pasa drogowego ze względu na istniejące sieci wodociągową i telekomunikacyjną.
15	6.09.2012	Miroslaw Kaszuba Straszyn Marek Gadomski Bogatka	1.Korekta przyjętej w projekcie planu granicy funkcji ZN na dz.10/3, która nie pokrywa się z granicą tak jak na działkach sąsiednich.	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 10/3	ZN	Uwaga uwzględniona	
			Zmiana przeznaczenia terenów rolnych na cele budowlane.	Dz. nr 223/1, 219		Uwaga nieuwzględniona	- dz. nr 219 – ochrona gruntów rolnych klasy LII, dz. nr 223/1 – nie złożono wniosku do planu.
16	7.09.2012	Czesław Kiernożek Wiślinka	Uwzględnienie na działkach 3 i 13 - tereny ZSZ - istniejących stawów rybnych.	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 3, 13	ZSZ	Uwaga uwzględniona	- §50 ust.3 otrzymuje brzmienie „Adaptuje się istniejące zbiorniki wodne; obowiązuje ochrona istniejącej roślinności oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania (...)”
17	7.09.2012 email 6.09.12	Andrzej Ekiert Wiślinka	1. Należy sprawdzić usytuowanie drogi biegnącej pomiędzy dz. 118 a dz. 119, 122, 128/11. Propozycja organizacji dojazdu do działek 119 i 122 przez pas drogi w dz. 114 i 120	Rys. 1A, 1B Wiślinka Dz. nr 118	MN 5	Uwaga nieuwzględniona w całości	- skorygowano dojazd do działek nr 118 i 119 /inaczej niż w treści uwagi/.
			Przeznaczenie działki na funkcję mieszkaniowo-usługową,	Dz. nr 66/4	część – R część – MU1	Uwaga nieuwzględniona	- ochrona gruntów rolnych klasy IIIa, - brak zgodności ze Studium,

			3.Przeznaczenie działki na funkcję mieszkaniowo-usługową,	Dz. nr 67	część – R część – MU1	Uwaga nieuwzględniona	- ochrona gruntów rolnych klasy IIIb, - brak zgodności ze Studium,
			4.Przeznaczenie działki na funkcje zabudowy usług turystycznych	Dz. nr 68	R	Uwaga nieuwzględniona	- ochrona gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb, - brak zgodności ze Studium,
			5.Przeznaczenie całej działki na funkcję mieszkaniowo-usługową. Brak zgody na proponowaną sieć dróg dojazdowych. Propozycja dróg w planie nie zapewnia dojazdu do dz. 330/4. Droga proponowana między dz. 330/1 a 330/3 biegnie istniejącym rowem melioracyjnym.	Dz. nr 330/1	MU3	Uwaga nieuwzględniona w całości	- korekta przebiegu drogi w stosunku do rowu melioracyjnego. Zmiana klasyfikacji drogi z drogi dojazdowej KDD na drogę wewnętrzną KDW. §15 ust.5 pkt 3 otrzymał brzmienie : „dopuszcza się korektę przebiegu projektowanych oraz realizację dodatkowych dróg wewnętrznych KDW, wyznaczonych w wyniku podziałów geodezyjnych”.
18	7.09.2012 email 6.09.12	Maciej Śliwiński Orzysz Nadzieja Panasiuk Orzysz	Usunięcie z prognozy finansowej zakwalifikowania działki nr 83 do poboru renty planistycznej.	Rys. 1B Wiślinka Dz. nr 83	UT2	Uwaga nieuwzględniona	Prognoza skutków finansowych wyznacza potencjalne tereny do naliczenia renty planistycznej. Faktyczny wzrost wartości gruntów oceniany będzie indywidualnie dla każdego terenu.
19	7.09.2012	Bożena Muszyńska-Fuk Tadeusz Fuk Ewa Wiercińska Arkadiusz Wierciński Wiślinka	Ujęcia w planie stosownych ustaleń akceptujących istniejącą zabudowę na działce nr 35 z możliwością jej modernizacji i remontów oraz wyłączenia działki nr 35 z przeznaczenia terenu na zabudowę usług turystyki.	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 35	UT1	Uwaga nieuwzględniona w całości	- wprowadzono zapis w §37 ust.2 pkt 2 umożliwiający adaptację i modernizację istniejącej zabudowy. Brak zgody RZGW na nowe funkcje zabudowy mieszkaniowej na terenach przylegających do Martwej Wisły. Zmiana przeznaczenia terenu z UT1 na UT2.
Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 grudnia 2012 r. do 25 stycznia 2013 r., rozstrzygnięte na sesji Rady Gminy Nr XXXIII z dnia 16 lipca 2013 r.							
1.	8.01.2013	Andrzej Jałmużna Gdańsk Leszek Haś Wiślinka	Usunięcie z projektu błędu polegającego na niezgodnym zapisie planu z aktualną ewidencją; oznaczenie działek 24 i 25 jako szuwaru ZSZ	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 24 i 25	ZSZ	Uwaga nieuwzględniona	- § 50 ust. 8 dopuszcza włączenie terenów ZSZ w obszar inwestycji terenów UT1, - w ewidencji gruntów na etapie opracowywania projektu planu teren oznaczony jest jako nieużytek, - w obowiązującym studium teren oznaczony został jako zieleń szuwarowa;
2.	9.01.2013	Marian Kaczmarek Gdańsk	Zmiana zapisów § 37 ust. 3 pkt 6 na następującą: „na terenie UT1 dopuszcza się	Rys. 1A Dz. nr 27, 28,	UT1	Uwaga nieuwzględniona	- lokalizacja akcentu była ustalona w procedurze uzgodnień,

			realizację akcentu wysokościowego do 32 m wysokości o powierzchni rzutu powyżej dopuszczalnej wysokości zabudowy jak w pkt 4, maksimum 250 m ² , w rejonie oznaczonym symbolem na rysunku, przy czym rejon lokalizacji akcentu wysokościowego wyznacza się w odległości nie większej jak 50 m od symbolu na rysunku planu, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,”	29, 33, 34			- elastyczny zakres lokalizacji w promieniu 50 m umożliwi różnorodne rozwiązania architektury;
3.	17.01.2013	Leszek Walczak Gdańsk	Zmiana przeznaczenia terenów zieleni naturalnej ZN na tereny zabudowy mieszkaniowej.	Rys. 1B Wiślina Dz. nr 84/8	ZN	Uwaga nieuwzględniona	- brak zgodności ze studium,
4.	17.01.2013	SPH Developments sp. z o.o. W upadłości likwidacyjnej w Warszawie	Propozycja zmiany treści § 37 ust. 3 pkt 12) na następującą: „ilość apartamentów na terenach UT1 nie może przekraczać siedmiokrotnie miejsc cumowniczych dla jachtów”;	Rys. 1A Wiślina Tekst planu	UT1	Uwaga uwzględniona w części	- skorygowano zapisy § 37 ust. 3 pkt 12 zgodnie z treścią uwagi: „łączna ilość pokoi hotelowych i apartamentów nie może przekraczać siedmiokrotnie ilości miejsc cumowniczych dla jachtów, w ramach każdego przedsięwzięcia inwestycyjnego z zakresu usług hotelarskich”; - ilość miejsc cumowniczych powinna być ustalana dla wszystkich planowanych miejsc w obiektach hotelowych a nie zależeć tylko od ilości apartamentów;
5.	22.01.2013	Sławomir Kociniowski Wiślina	Zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Rys. 1A Wiślina Dz. nr 46/6	R	Uwaga nieuwzględniona	- brak zgodności ze studium;
6.	24.01.2013	Krawczyk Tadeusz Krawczyk Krzysztof Krawczyk Leszek Wiślina	Możliwość przekwalifikowania obszarów rolnych na działki budowlane	Rys. 1A Wiślina Dz. nr 316/5	R	Uwaga nieuwzględniona	-odrzucono - to nowy wniosek złożony po terminie, a nie uwaga do planu; - ochrona gruntów rolnych klasy RIIIb;
				Rys. 1A Wiślina Dz. nr 230/1	US	Uwaga nieuwzględniona	- kształt i wielkość działki nie kwalifikuje jej do przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową;
				Rys. 1A Wiślina Dz. nr 277/4	RO	Uwaga nieuwzględniona	- odrzucono - to nowy wniosek złożony po terminie, a nie uwaga do planu; - brak zgodności ze studium;
				Rys. 1A Wiślina Dz. nr 378/1	R	Uwaga nieuwzględniona	- odrzucono - to nowy wniosek złożony po terminie, a nie uwaga do planu; - ochrona gruntów rolnych klasy ŁII - brak zgodności ze studium;
				Rys. 1A Wiślina	RO	Uwaga nieuwzględniona	- odrzucono - to nowy wniosek złożony po terminie, a nie uwaga do planu;

				Dz. nr 278/3			- ochrona gruntów rolnych klasy LII - brak zgodności ze studium;
7.	7.02.2013	Andrzej Suszek Wiślinka	Zmiana przeznaczenia części działek z zieleni szuwarowej ZSZ na tereny UT	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 24, 25, 26, 27, 28	ZSZ	Uwaga nieuwzględniona	- § 50 ust. 8 dopuszcza włączenie terenów ZSZ w obszar inwestycji terenów UT1, - w ewidencji gruntów na etapie opracowywania projektu planu teren oznaczony jest jako nieużytek, - w obowiązującym studium teren oznaczony został jako zieleń szuwarowa;
8.	7.02.2013	Marian Januszewski Wiślinka	Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rolniczej na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Rys. 1A Wiślinka Dz. nr 74/2	R	Uwaga nieuwzględniona	- odrzucono - to nowy wniosek złożony po terminie, a nie uwaga do planu; - ochrona gruntów rolnych klas RIIIa i RIIIb; - brak zgodności ze studium;
9.	7.02.2013	Gospodarstwo Rolno-Ogrodnicze Grażyna Berbeć Bogatka	Zmiana przeznaczenia działek z dopuszczeniem instalacji o charakterze energetycznym.	Rys. 1F Bogatka Dz. nr 53/4, 55		Uwaga nieuwzględniona	- teren poza obszarem wyłożonym do publicznego wglądu (przedmiotem wyłożenia były wyłącznie rysunki 1A, 1B i 1D)
Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2013 r. do 4 czerwca 2013 r., rozstrzygnięte na sesji Rady Gminy Nr XXXIII z dnia 16 lipca 2013 r.							
1.	20.05.2013	Wojciech Olejniczak Wiślinka	Przesunięcie terminu uchwalenia planu do czasu zrealizowania zawartych w nim zobowiązań Urzędu Gminy tj: 1. wykonania przez Gminę zabezpieczenia powodziowego odpowiedniego dla polderu zurbanizowanego i egzystencjonalnego przejawiającego się w: - podniesieniu rzędnej drogi ul. Piaskowej i Łąkowej do wys. 3 mnpm - wykonania między ul. Łąkową i Wałową oraz ul. Piaskową i Ku Pompie polderu wraz z zapewnieniem jego odwodnienia lub 2. określenie i ujęcie w planie terminu wykonania tychże prac	Tekst planu	Obszar międzywala	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową - plan miejscowy nie rozstrzyga o terminach realizacji ustaleń planu
2.	17.06.2013	Tadeusz Krawczyk Wiślinka	Zwiększenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe	Rys. 1B Wiślinka Dz. nr 278/3, 277/4 Rys. 1D Wiślinka	RO R	Uwaga nieuwzględniona	- odrzucono - to nowy wniosek złożony po terminie, a nie uwaga do planu; - ochrona gruntów rolnych klas RIIIa i RIIIb; - brak zgodności ze studium;

				Dz. nr 378/1			
3.	18.06.2013	Marian Kaczmarek Gdańsk	Zmiana zapisów planu dla strefy UT1: - par. 37 pkt 5 dotyczący wysokości budynków pomocniczych – wyłączenie z tej kwalifikacji hangarów na przetrzymywanie łodzi z wózkami, ponieważ ze względów technicznych powinny posiadać wysokość zbliżoną do budynków głównych tj. ok. 13 m	Rys. 1A Wiślanka Dz. nr 27, 28, 29, 33, 34	UT1	Uwaga nieuwzględniona	Funkcją podstawową terenu jest zabudowa hotelowa i apartamentowa powiązana z mariną, zatem obiekty zaplecza technicznego nie powinny być traktowane równorzędnie z obiektami funkcji podstawowej
4.	22.05.2013	Andrzej Suszek	Zmiana przeznaczenia części działek z funkcji ZSZ na funkcję UT1	Rys. 1A Wiślanka Dz. nr 26	ZSZ	Uwaga nieuwzględniona w całości	- rezygnacja z funkcji zieleni byłaby niezgodna z obowiązującym studium - zmiana w ewidencji nastąpiła na skutek prac dokonanych w trakcie sporządzania planu, zatem nie było możliwości aktualizacji podkładów mapowych do planu - nowe zapisy w §50 mają na celu umożliwienie włączenia terenów przyległych do terenów UT1 w obszar inwestycji – w obrębie terenów ZSZ dopuszczono realizację ciągów komunikacyjnych, elementów rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej będących uzupełnieniem dla terenów UT1, bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych;
5.	22.05.2013	Krystyna Kostarczyk AKO ARCHITEKCI	W § 37 ust. 3 pkt 7 dopuścić akcent w formie czwartej kondygnacji o powierzchni do 50% powierzchni całkowitej, przy zachowaniu wysokości łącznej budynku 13 m	Rys. 1A Wiślanka	UT1	Uwaga nieuwzględniona	- przyjęta na początku procedury wysokość obiektów była przedmiotem wszelkich wymaganych uzgodnień i opinii, w tym z konserwatorem zabytków z uwagi na strefę ochrony ekspozycji, zatem brak jest uzasadnienia do wprowadzania zmian w tym zakresie, - brak zgodności ze studium

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/67/2013

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w stosunku do terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna B dotyczącego obrębów geodezyjnych Bogatka i Wiślinka z wyłączeniem terenu składowiska fosfogipsów oraz terenów przyległych

1. Do zadań podstawowych na obszarze planu należy:

- dostosowanie rzędnej dróg w międzywalu /ul. Piaskowa i Łąkowa/ do wymagań zabezpieczeń przeciwpowodziowych – podniesienie rzędnej do 3 m npm,
- realizacja polderu wraz z jego odwodnieniem,
- realizacja nowoprojektowanych dróg gminnych,
- modernizacja istniejących dróg gminnych,
- główne sieci wodociągowo-kanalizacyjne w pasach dróg publicznych w rejonie nowoprojektowanych terenów pod zabudowę.

2. Realizację w.w inwestycji należy włączyć do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pruszcz Gdański.

3. Należy podjąć działania na rzecz pozyskania partnerów do realizacji zadań inwestycyjnych oraz środków pomocowych w tym w ramach różnorodnych programów unijnych.