



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 28 lutego 2014 r.

Poz. 953

### UCHWAŁA NR XLI/11/2014 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 17 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -część nizinna A, w zakresie fragmnetu obrębu geodezyjnego Roszkowo**

Na podstawie art. 20 i art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594), w związku z uchwałą nr XX/61/2012 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ROSZKOWO,

na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański

**Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Roszkowo, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pruszcz Gdański nr X/75/99 z dnia 15 lipca 1999 r., zmienionego uchwałami nr VI/40/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 r. oraz nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Roszkowo, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

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

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

5. Plan obejmuje działki nr: 69/5, 69/6, 67, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/14 - 65/26, 66/2 oraz część działki nr 68, położone w miejscowości Roszkowo, po północnej i po południowej stronie ul. Warszawskiej o łącznej powierzchni ok. 4,74 ha w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych obowiązujących dla całości obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych – kart terenów, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne określają:

- 1) definicje pojęć używanych w uchwale – zawarte w § 4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w § 5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte w § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zawarte w § 7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w § 9 niniejszej uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – zawarte w § 10 niniejszej uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zawarte w § 11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zawarte w § 12 niniejszej uchwały;
- 10) ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

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

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

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

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

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

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

- 1) granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego planem; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej; ZZ – obszar Żuław zagrożony powodzią nadzwyczajną; Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – cały obszar objęty planem; wjazd na teren 8.KDW/ZZ i 8.KDW z drogi wojewódzkiej nr 227; strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej wsi Roszkowo;
- 2) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i komunikacji: UP – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów; U – teren zabudowy usługowej; UM – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej; MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDZ – teren dróg publicznych, droga zbiorcza; KDW – teren dróg wewnętrznych; przykładowe oznaczenia identyfikacyjne terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (numer terenu i symbol przeznaczenia terenu);
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) bryła główna budynku: podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się ryzalitu poprzecznego oraz elementów typu: dobudowany garaż, weranda, ganek itp. w części parterowej budynku;
- 2) budynki pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, budynki techniczne, altany, magazyny i wiaty – dla funkcji usługowej i produkcyjnej na danej działce, itp;
- 3) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki;
- 4) intensywność zabudowy: wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; powierzchnia całkowita budynków rozumiana jest jako łączna powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków występujących na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją;
- 5) linia rozgraniczająca: należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisane innym symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy m. in: logii, balkonów, wykuszy i dachów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych

- i zadaszeń) – o głębokości do 1,0 m oraz: chodników, parkingów, miejsc postojowych, dojazdów, infrastruktury technicznej, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
- 7) nośnik informacyjny: urządzenie – konstrukcja nośna i zamocowanie, służące do prezentacji informacji wraz z informacją w formie: tablicy płaskiej, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu;
  - 8) nośnik reklamowy: urządzenie – konstrukcja nośna i zamocowanie, służące do prezentacji reklamy wraz z reklamą w formie: tablicy płaskiej, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu;
  - 9) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu pionowego maksymalnych zewnętrznych krawędzi budynku i wiat na powierzchnię terenu (z uwzględnieniem części podziemnych wystających ponad powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej);
  - 10) przepisy odrębne: należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
  - 11) rysunek planu: należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 12) teren: należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - 13) powierzchnia terenu biologicznie czynna: należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni nieutwardzonych tarasów ziemnych z taką nawierzchnią, jednak nie mniej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Do powierzchni terenu biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc do parkowania niezależnie od sposobu utwardzenia;
  - 14) usługi pogrzebowe: usługi związane z pochówkiem osób zmarłych;
  - 15) ustawa: należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
  - 16) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
  - 17) wysokość budynku: wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującej się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do kalenicy nad główną bryłą budynku; podana w ustaleniach planu wysokość nie dotyczy masztów, kominów, infrastruktury technicznej;
  - 18) zielen izolacyjno-krajobrazowa: rozumie się przez to grupy roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniające cele izolacji akustycznej, przestrzennej i krajobrazowej pomiędzy budynkami i zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenami otaczającymi; powierzchnię zieleni izoalcyjno-krajobrazowej wlicza się do powierzchni terenów biologicznie czynnych.

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

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

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.UP/ZZ, 2.U/ZZ, 3.UM/ZZ, 4.UM/ZZ, 4.UM, 5.UM/ZZ ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących i umieszczonych na budynkach; powierzchnia jednej tablicy na budynku maks. 2,00 m<sup>2</sup>, powierzchnia jednej tablicy wolnostojącej maks. 4,00 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej wsi Roszkowo, gdzie obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 2 oraz terenów zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.MN/ZZ i 6.MN ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych umieszczonych wyłącznie na budynkach o powierzchni jednej tablicy do 1,00 m<sup>2</sup>;

3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.KDZ/ZZ, 8.KDW/ZZ, 8.KDW i 9.KDW/ZZ wyklucza się możliwość lokalizacji nośników reklamowych i informacyjnych, w tym z oświetleniem neonowym i LED.

2. Zasady lokalizacji ogrodzeń:

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

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

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

2. W sąsiedztwie obszaru objętego planem położony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni – w odległości ok. 5 km w kierunku zachodnim od obszaru opracowania.

3. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz usług związanych z przetwarzaniem, unieszkodliwianiem i obróbką odpadów;
- 4) poziom emisji hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
- 6) dla prowadzonej działalności (usługowej, magazynowej, obsługi komunikacji itp.) ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami innych funkcji;
- 7) obiekty narażone na ujemne oddziaływanie wynikające z sąsiedztwa terenów lotniska należy zabezpieczyć przed tymi uciążliwościami na koszt i staraniem inwestora lub jego zastępców prawnych;
- 8) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 9) przy kształtowaniu terenów zieleni izolacyjno-krajobrazowej oraz zieleni wysokiej należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi.

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

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących zabytków.

2. Dla zachodniej części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej wsi Roszkowo. Dla strefy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i reklam z oświetleniem neonowym i LED;

- 2) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych na budynkach o powierzchni jednej tablicy do 1 m<sup>2</sup> i tablic informacyjnych wolnostojących o powierzchni jednej tablicy do 1,5 m<sup>2</sup>;
- 3) następujące gabaryty budynków i formę dachu budynków:
  - a) wysokość 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), do 9 m; wyklucza się kondygnację podziemną; dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni, dopuszczone ryzalitty poprzeczne przykryte dachem dwuspadowym o kącie nachylenia jak w połaciach głównych dachu, dopuszczone lukarny przykryte dachem jednospadowym lub dwuspadowym; łączna długość lukarn nie może przekraczać 50% długości dachu, na którym występują;
  - b) budynki o rzucie prostokątnym (stosunek boków minimum 1 : 1,3);
  - c) pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką matową; kolorystyka dachów: odcienie koloru czerwonego oraz brązu i grafitu.

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

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

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny, które mogą być uznane za przestrzeń publiczną.

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

1. Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266, z późn. zm.).

2. Na cele nierolnicze przeznaczają się dodatkowo, poza gruntami rolnymi przeznaczonymi na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, grunty rolne położone w obrębie działek nr 69/5 i 69/6 o łącznej powierzchni 2,052 ha, obejmujące: grunty rolne klasy R IVa o powierzchni 0,4700 ha, grunty rolne klasy R IVb o powierzchni 0,3800 ha, grunty rolne klasy R V o powierzchni 0,4400 ha, grunty rolne klasy R VI o powierzchni 0,1200 ha, grunty rolne klasy Ps IV o powierzchni 0,6300 ha, wody o powierzchni 0,01200 ha.

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

4. Północna i południowo-wschodnia część obszaru objętego planem (oznaczona na rysunku planu graficznie i symbolem ZZ) położona jest w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną. Wszelkie działania inwestycyjne w tym obszarze związane ze zmianą obszaru z rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego systemu odwodnienia (rowów melioracyjnych); dopuszcza się jego przebudowę pod warunkiem zachowania prawidłowości jego działania i uzyskania decyzji zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla nowej zabudowy przewidzianej na pobyt ludzi ustala się:

- a) minimalne rzędne posadzki parteru na 2,5 m n.p.m;
- b) na terenach o rzędnej terenu do 2,5 m n.p.m obowiązuje podniesienie poziomu gruntu wokół budynków do min. 1,5 m n.p.m;
- c) odstępstwa od zasad j.w. dopuszcza się pod warunkiem, że minimalna rzędna posadzki poddasza wyniesie 3,50 m n.p.m;
- d) na całym obszarze obowiązuje zakaz realizacji piwnic.

5. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański ustala się obowiązek zgłaszania do służb ruchu lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wszelkich projektowanych obiektów budowlanych o wysokości:

- 1) równej i większej niż 9,50 m n.p.t. – w obrębie terenów 4.UM/ZZ, 4.UM, 5.UM/ZZ, 6.MN/ZZ, 6.MN, 7.KDZ/ZZ, 8.KDW/ZZ, 8.KDW;

- 2) równej i większej niż 15 m n.p.t. - w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.UP/ZZ, 2.U/ZZ, 3.UM/ZZ, 9.KDW/ZZ;
  - 3) pomieszczenia na pobyt ludzi realizować z uwzględnieniem podwyższonej izolacyjności akustycznej.
6. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy zagrożenia poważną awarią Rafinerii Gdańskiej.
7. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

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

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

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

1. Na obszarze objętym planem znajduje się fragment drogi publicznej – ul. Warszawskiej, położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 227, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.KDZ/ZZ; ustalenia szczegółowe dla tego terenu podano w § 15 ust. 1.

2. Na obszarze objętym planem ustala się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 8.KDW, 8.KDW/ZZ i 9.KDW/Z; ustalenia szczegółowe dla tych terenów podano w § 15 ust. 2 i ust. 3.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania):

- 1) wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) lokal mieszkalny: minimum 2 miejsca postojowe / lokal mieszkalny; wymagane miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu;
  - b) obiekty handlowe: minimum 5 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
  - c) biura, urzędy: minimum 4 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem pkt.4;
  - d) przychodnie, gabinety lekarskie i pokrewne: minimum 5 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem pkt.4;
  - e) gastronomia: minimum 1 miejsce postojowe / 4 miejsca gastronomiczne z uwzględnieniem pkt.4;
  - f) warsztaty samochodowe: minimum 2 miejsca postojowe / 2 stanowiska naprawcze z uwzględnieniem pkt.4;
  - g) usługi inne: minimum 2 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem pkt.4;
  - h) oraz dodatkowo: minimum 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych;
- 2) miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej lub terenie będącym przedmiotem inwestycji;
- 3) miejsc postojowych w garażach nie wlicza się do wymaganego minimum;
- 4) ustala się zakaz łącznego bilansowania ilości stanowisk dla lokalu mieszkalnego i dla usług.

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

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

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

3) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazać studnie awaryjne.

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

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych.

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

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

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

- 1) z dachów budynków alternatywnie:
  - a) na teren działek budowlanych, teren objęty inwestycją lub do własnych zbiorników;
  - b) do kanalizacji deszczowej w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) z placów, parkingów, miejsc postojowych alternatywnie:
  - a) na teren działek budowlanych, teren objęty inwestycją lub do własnych zbiorników;
  - b) do kanalizacji deszczowej w drogach w uzgodnieniu z zarządcą sieci; przed wprowadzeniem do odbiornika wody opadowe należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z drogi publicznej 7.KDZ/ZZ:
  - a) do kanalizacji deszczowej; przed wprowadzeniem do odbiornika wody opadowe należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) lub do gruntu;
- 4) z dróg wewnętrznych 8.KDW/ZZ, 8.KDW i 9.KDW/ZZ: do kanalizacji deszczowej w tej drodze lub do gruntu;
- 5) z innych dróg wewnętrznych:
  - a) do kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających w tych drogach;
  - b) do kanalizacji deszczowej w przyległej drodze publicznej – gminnej (ul. Wierzbowej) w uzgodnieniu z zarządcą sieci, a następnie do odbiornika; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) należy zapewnić spójny i ciągły system gospodarowania wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty), biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii;
- 2) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg lub jako napowietrzną, prowadzoną wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zabudowy terenów;



- 3) dopuszcza się możliwość budowy naziemnych stacji transformatorowych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.UP/ZZ, 2.U/ZZ, 4.UM/ZZ, 4.UM, 5.UM/ZZ, 6.MN/ZZ, 6.MN; stacje nasłupowe dopuszcza się bez ograniczeń;
- 4) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbywać się kosztem i staraniem inwestora.

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

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

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

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

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

- 1) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;
- 2) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z właściwą ustawą o odpadach.

10. W obszarze planu w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych na następujących warunkach:

- 1) usytuowanie modułów na dachu musi uwzględniać względy bezpieczeństwa konstrukcji oraz architekturę budynku;
- 2) powierzchnię instalacji naziemnych wlicza się do powierzchni zabudowy i nie może ona wpłynąć na przekroczenie dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki, określonego dla terenu w § 14;
- 3) realizacje muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się moc do 100 kW.

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

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

#### **1. Karta terenu 1.UP/ZZ.**

- 1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 1.UP/ZZ, powierzchnia ok. 1,01 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

a) teren zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> i usługi pogrzebowe), teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami pomocniczymi, miejscami postojowymi, parkingami, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami innych funkcji; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

b) dopuszcza się:

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 6 ust. 1;
- jeden lokal mieszkalny w obrębie jednej działki w budynku funkcji podstawowej (wyłącznie dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie);
- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych);
- lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu;
- obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem biogazowni) dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW;
- wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad: szerokość pasa wydzielenia drogi minimum 8 m; przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość wydzielenia drogi minimum 6,5 m bez zatoki do zawracania; drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi) lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15m x 15m; w obszarze pasa wydzielanej drogi wewnętrznej uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych do 3t w ilości minimum 1 mp /1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;

c) wyklucza się:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.),
- zakłady obróbki kamienia;

### 3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej wsi Roszkowo (oznaczonej na rysunku planu) – obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 2, pkt 3; dłuższy bok i kalenicę sytuować równoległe do linii rozgraniczającej z ul. Wierzbową;

b) dla pozostałego terenu ustala się:

- budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 12 m, dach stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- budynki inne: do 2 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 9,50 m, dach nad główną bryłą budynku stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- wyklucza się kondygnację podziemną (nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej zmiany planu),
- dłuższy bok i kalenicę sytuować równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę;

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką; kolorystyka dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;

4) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny 0,40;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,00;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Wierzbową, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Warszawską - jak na rysunku planu;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 900 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, regulacji lub wydzielania dróg oraz działek wydzielanych na powiększenie działek przyległych;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazd do działek budowlanych:
  - z drogi publicznej - gminnej (ul. Wierzbowej), przyległej do terenu objętego planem od strony północnej,
  - z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.KDW/ZZ,
  - z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu,
  - wyklucza się wjazdy na działki budowlane z ul. Warszawskiej (położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 227);
- b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według ustaleń zawartych w § 11 ust. 3;
- c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

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

- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem ul. Warszawskiej i terenem ul. Wierzbowej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej;
- b) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi wyłączone są z zabudowy (lokalizacji budynków);
- c) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;
- d) teren 1.UP/ZZ położony jest w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną – obowiązują ustalenia podane w § 9 ust. 4;
- e) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 5;

7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

**2. Karta terenu 2.U/ZZ**

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 2.U/ZZ, powierzchnia ok. 1,01 ha;

2) PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

- a) teren zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami pomocniczymi, miejscami postojowymi, parkingami, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami innych funkcji; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

## b) dopuszcza się:

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) jeśli w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko nie zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie (wymóg nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej) oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 1;
- jeden lokal mieszkalny w obrębie jednej działki w budynku o innej funkcji i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce (wyłącznie dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie);
- na działce nr 65/14 istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny; dopuszcza się rozbudowę budynku pod warunkiem spełnienia ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych);
- lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu;
- obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem biogazowni) dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW;
- wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według następujących zasad: szerokość pasa wydzielenia drogi minimum 8 m; przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość pasa wydzielenia drogi minimum 6,5 m bez zatoki do zawracania; drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m; w pasie wydzielenia drogi wewnętrznej uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych do 3t w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;

## c) wyklucza się:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.);
- zakłady obróbki kamienia;

## 3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 12 m, dach nad główną bryłą budynku stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- b) budynki inne: do 2 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 9,50 m, dach nad główną bryłą budynku stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- c) wyklucza się kondygnację podziemną (nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej zmiany planu),
- d) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką; kolorystyka dachów w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,
- e) dłuższy bok i kalenica usytuowane równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z ul. Wierzbową lub do linii rozgraniczającej z terenem 9.KDW;

## 4) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny 0,30;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;

- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Wierzbową, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Warszawską, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej - jak na rysunku planu;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, regulacji lub wydzielania dróg oraz działek wydzielanych na powiększenie działek przyległych;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd do działek budowlanych:
    - z drogi publicznej przyległej do terenu objętego planem od strony północnej (ul. Wierzbowej),
    - z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.KDW/ZZ,
    - z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu lub przez inne działki przyległe do terenu do strony wschodniej;
  - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według ustaleń zawartych w § 11 ust. 3;
  - c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z ul. Warszawską i z ul. Wierzbową oraz od strony wschodniej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej (nasadzenia zieleni z uwzględnieniem widoczności przy zjeździe z drogi 9.KDW/ZZ na drogę 7.KDZ/ZZ) – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej;
  - b) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi wyłączone są z zabudowy (lokalizacji budynków);
  - c) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;
  - d) teren położony jest w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną – obowiązują ustalenia podane w § 9 ust. 4;
  - e) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 5;
- 7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

### 3. Karta tere nu 3.UM/ZZ

- 1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 3.UM/ZZ, powierzchnia ok. 0,10 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU:
  - a) teren zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami pomocniczymi, miejscami postojowymi, parkingami, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami innych funkcji i muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - b) dopuszcza się:

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) jeśli w wyniku podstępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko nie zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie (wymóg nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej) oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 1,
- jeden lokal mieszkalny w obrębie jednej działki w budynku o innej funkcji niż mieszkalna (wyłącznie dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie),
- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych),
- lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,
- obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem biogazowni) dla własnych potrzeb o mocy do 40 kW;

c) wyklucza się:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.);
- wydzielenie dróg wewnętrznych;

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynki mieszkalne: do 2 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 9,50 m; dach nad główną bryłą budynku stromy dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 40° do 45°;
- b) budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 12 m; dach nad główną bryłą budynku stromy dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- c) budynki pomocnicze do 2 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 7,00 m,
- d) wyklucza się kondygnację podziemną (nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej zmiany planu);
- e) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką; kolorystyka dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- f) dłuższy bok i kalenica usytuowane równoległe lub prostopadłe do dłuższej linii rozgraniczającej z drogą 9.KDW;

4) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny 0,40;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy : w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Wierzbową - jak na rysunku planu;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazd do działek budowlanych:
  - z drogi publicznej przyległej do terenu objętego planem od strony północnej (ul. Wierzbowej),

- z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.KDW/ZZ;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według ustaleń zawartych w § 11 ust. 3;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;

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

a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem ul. Wierzbowej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej;

b) teren położony pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi wyłączone są z zabudowy (lokalizacji budynków);

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

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

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

7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

**4. Karta terenu 4.UM, 4.UM/ZZ i 5.UM/ZZ.**

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU:

a) 4.UM i 4.UM/ZZ powierzchnia ok. 0,41 ha;

b) 5.UM/ZZ powierzchnia ok. 0,33 ha;

2) PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

a) teren zabudowy usługowej (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami pomocniczymi, miejscami postojowymi, parkingami, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

b) dopuszcza się:

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) jeśli nie zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie - (wymóg nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej) oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 1,

- jeden lokal mieszkalny w obrębie jednej działki w budynku o innej funkcji niż mieszkalna (wyłącznie dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie),

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju i usług telekomunikacyjnych),

- lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,

- obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem biogazowni) dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW,

- wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według następujących zasad: szerokość wydzielenia minimum 8 m; przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość wydzielenia minimum 6,5 m bez zatoki do zawracania; drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m; w obrębie drogi wewnętrznej uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;

## c) wyklucza się:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.);

## 3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej wsi Roszkowo (oznaczonej na rysunku planu) - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 2; dłuższy bok i kalenica usytuowana równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 7.KDZ/ZZ lub równolegle albo prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą 8.KDW/ZZ;

b) dla pozostałego terenu ustala się:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 9,50 m,
- dla budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 10 m,
- dla budynków innych: do 2 kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 7 m,
- wyklucza się kondygnację podziemną,
- dach nad główną bryłą budynku stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 35° do 45°; pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką; kolorystyka dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą 8.KDW/ZZ;

## 4) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny 0,30;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 4.UM/ZZ i 4.UM: w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Warszawską, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 8.KDW/ZZ, w odległości 6m i 12m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej- jak na rysunku planu;
- teren 5.UM/ZZ : w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Warszawską, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 8.KDW/ZZ, w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 6.MN/ZZ, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej- jak na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>; minimalna powierzchnia działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, regulacji lub wydzielania dróg oraz działek wydzielanych na powiększenie działek przyległych;

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

a) dojazd do działek budowlanych:

- dojazd do działek budowlanych z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDW/ZZ;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według ustaleń zawartych w §11 ust. 3;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;



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

- a) teren 4.UM/ZZ i 4.ZZ: wzdłuż linii rozgraniczającej od strony zachodniej i południowej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej;
- b) teren 5.UM/ZZ: wzdłuż linii rozgraniczającej od strony wschodniej ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się poprzeczne wjazdy i wejścia na teren i przejście sieci infrastruktury technicznej;
- c) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi wyłączone są z zabudowy (lokalizacji budynków);
- d) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;
- e) tereny 4.UM/ZZ oraz 5.UM/ZZ położone są w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną – obowiązują ustalenia podane w § 9 ust. 4;
- f) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 5;

7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

**5. Karta terenu 6.MN/ZZ i 6.MN :**

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 6.MN/ZZ i 6.MN, powierzchnia ok. 1,31 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami pomocniczymi, miejscami postojowymi, parkingami, zielenią, dojazdami i dojazdami, obiektami budowlanymi, infrastrukturą techniczną; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- b) dopuszcza się:
  - lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych),
  - lokalizację innej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,
  - obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych usytuowanych na słupach) dla własnych potrzeb o mocy do 40 kW,
  - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według następujących zasad: szerokość wydzielenia minimum 8 m; przy dojeździe do 1 działki budowlanej dopuszcza się szerokość wydzielenia minimum 6,5 m bez zatoki do zawracania; drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi lub zakończone zatoką do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m; w obrębie drogi wewnętrznej uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;

c) wyklucza się: więcej niż dwa lokale mieszkalne w obrębie jednej działki;

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynki mieszkalne: 2 kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 9,50 m, dach nad bryłą główną budynku stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- b) budynki pomocnicze: do 2 kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków do 7,00 m, dach o kącie nachylenia do 45°;
- c) wyklucza się kondygnację podziemną,

- d) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką; kolorystyka dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- e) dłuższy bok i kalenica usytuowane równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 8.KDW/ZZ;
- 4) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) wskaźniki zabudowy: minimalny nie ustala się; maksymalny 0,30;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu z drogą 8.KDW/ZZ i 8.KDW, w odległości 8m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej i północnej, w odległości 8m i 12m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej – jak na rysunku planu;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla budynków wolnostojących 900 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych minimum 400 m<sup>2</sup>,
  - minimalne powierzchnie działki nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, regulacji lub wydzielania dróg oraz działek wydzielanych na powiększenie działek przyległych;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd do działek budowlanych: z drogi wewnętrznej 8.KDW i 8.KDW/ZZ;
- b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według ustaleń zawartych w §11 ust. 3;
- c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według § 12;
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi wyłączane są z zabudowy (lokalizacji budynków);
- b) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;
- c) teren 6.MN/ZZ położony jest w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną – obowiązują ustalenia podane w § 9 ust. 4;
- d) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 5;
- 7) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 15 %.

**§ 15. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi będących terenami komunikacyjnymi (drogami):**

**1. Karta terenu 7.KDZ/ZZ;**

- 1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU:
- a) 7.KDZ/ZZ, powierzchnia ok. 0,16 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:
- a) teren drogi publicznej, ulica Warszawska – w ciągu drogi wojewódzkiej nr 227;
- b) teren przeznaczony na drogę zbiorczą;
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

- a) parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 15 m – 16 m , z lokalnymi poszerzeniami w rejonach zjazdów publicznych na drogi wewnętrzne 8.KDW/ZZ, 8.KDW i 9.KDW/ZZ – jak na rysunku planu;
- b) dopuszcza się:
- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. nr 106, poz. 675),
  - zjazd publiczny na drogę wewnętrzną 8.KDW/ZZ – w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako: „wjazd na teren 8.KDW/ZZ, 8.KDW”;
- c) wykluczenia:
- inne niż podane w lit. b bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe,
  - lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z urządzeniem drogi (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej),
  - lokalizację nośników reklamowych i kiosków usługowych;
- 4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;
- b) teren 7.KDZ/ZZ położony jest w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną – obowiązują ustalenia podane w § 9 ust. 4;
- c) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 5;
- 5) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: nie dotyczy, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

## **2. Karta terenu 8.KDW/ZZ i 8.KDW.**

- 1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU: 8.KDW/ZZ i 8.KDW, powierzchnia ok. 0,23 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:
- a) parametry:
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, na zakończeniu zatoczek o wymiarach minimum 15 m x 15 m – jak na rysunku planu; dopuszcza się skrócenie drogi o maksymalnie 20 m wzdłuż lub o przedłużeniu jej po liniach rozgraniczających;
  - wyposażenie: jezdnia, chodnik minimum jednostronny, ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dostawczych do 3t w ilości minimum 1 mp / 1 działkę budowlaną przyległą do drogi; dopuszcza się urządzenie drogi bez wydzielenia jezdni;
- b) dopuszcza się:
- bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
- c) wyklucza się:
- lokalizację kiosków usługowych;
- 4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;
- b) teren położony jest w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną – obowiązują ustalenia podane w § 9 ust. 4;
- c) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 5;

5) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: 10%.

**3. Karta terenu 9.KDW/ZZ.**

1) OZNACZENIE LITEROWO – CYFROWE I ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU:  
9.KDW/ZZ, powierzchnia ok. 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

- wyposażenie: jezdnia, chodnik minimum jednostronny; dopuszcza się urządzenie drogi bez wydzielenia jezdni;

b) dopuszcza się:

- bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;

c) wyklucza się:

- lokalizację kiosków usługowych;

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

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

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

c) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych według ustaleń podanych w § 9 ust. 5.

5) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ: nie dotyczy, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

**Rozdział 4.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

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

Przewodniczący Rady

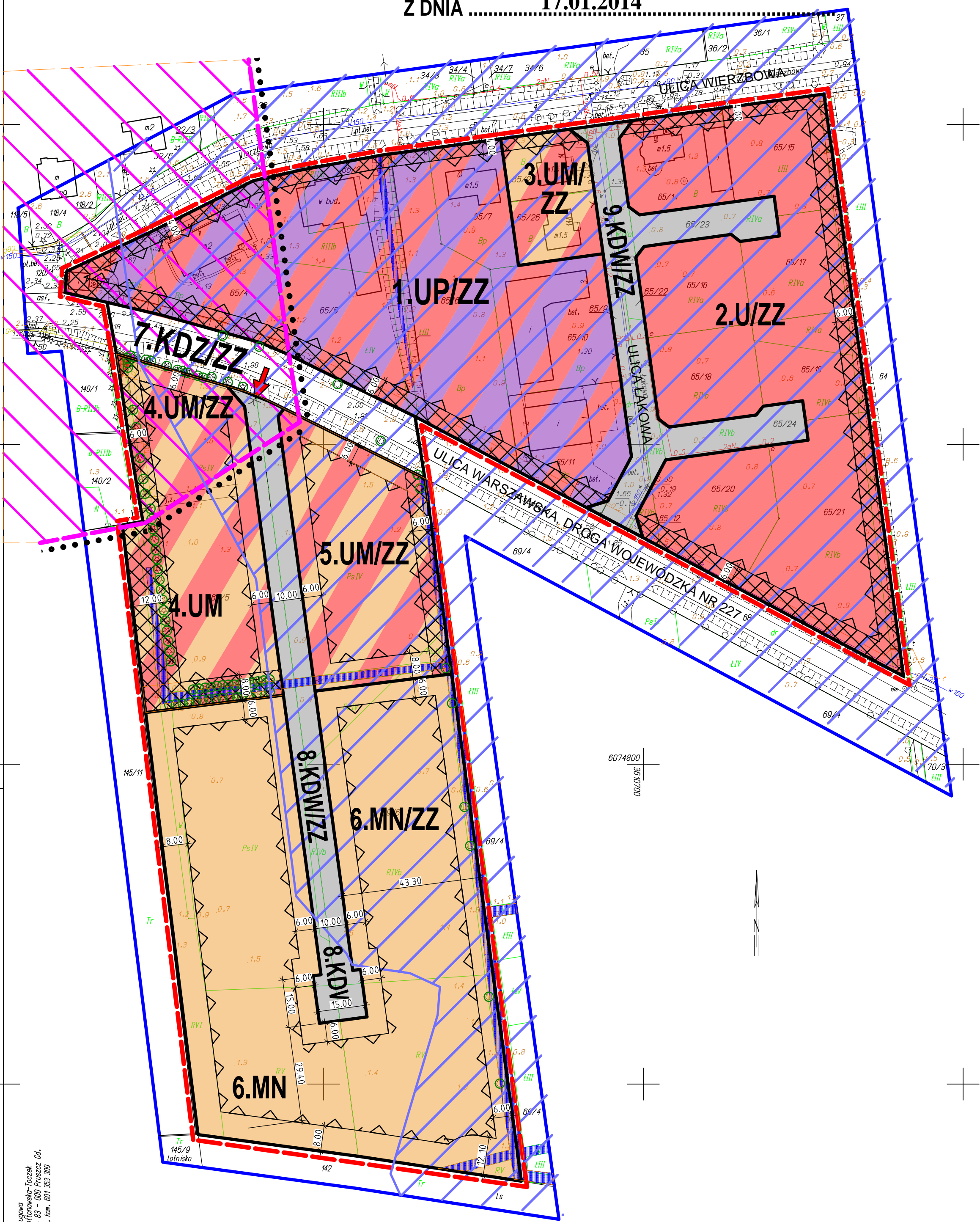
**Marek Kowalski**



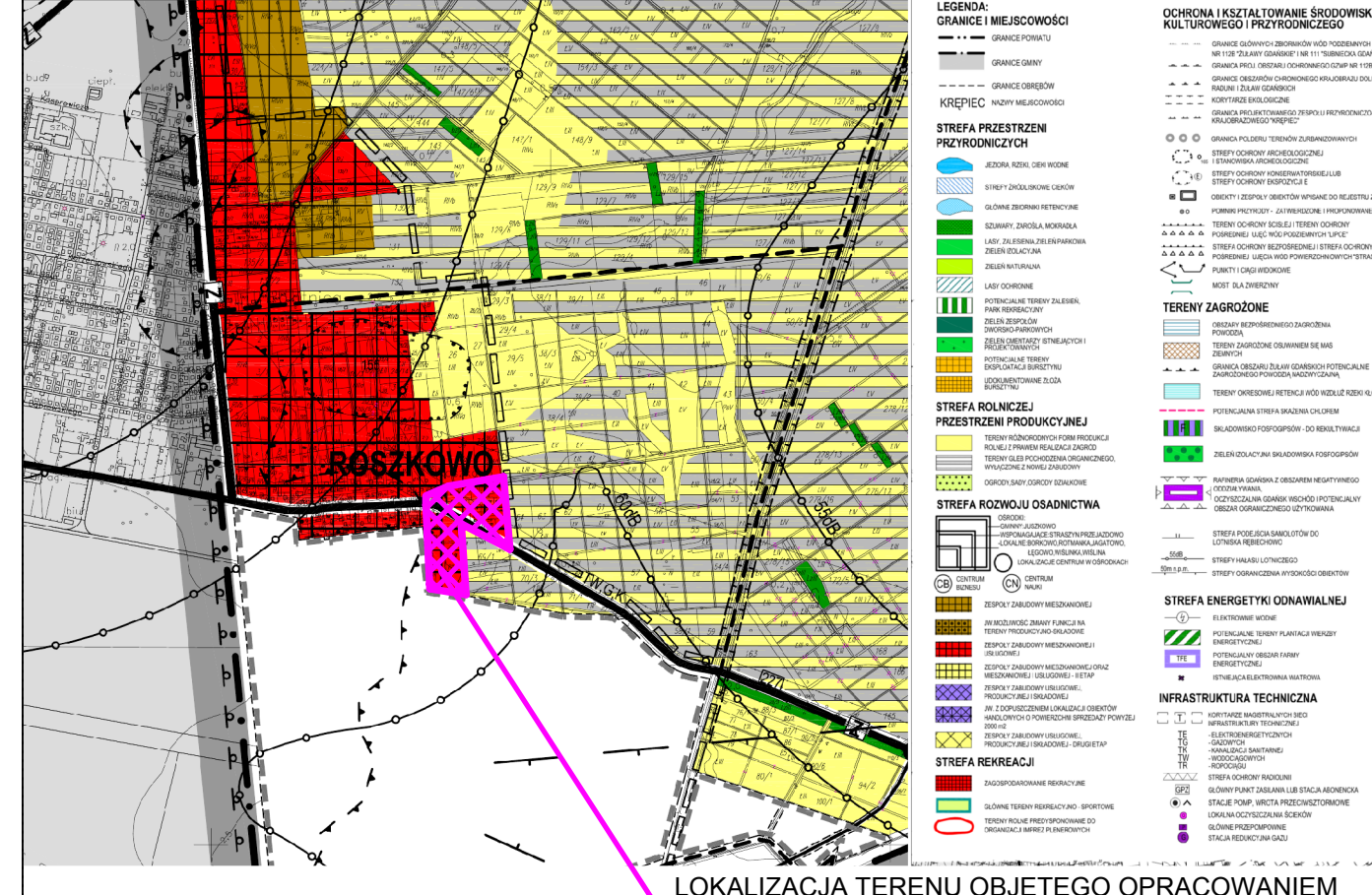
### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROSZKOWO

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000

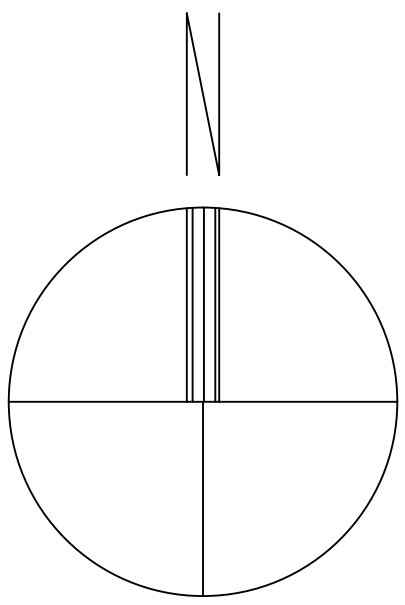
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....**XLI/11/2014**..... RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI  
Z DNIA .....**17.01.2014**.....



#### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI



LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



<b>USTALENIA PLANU</b>		
<b>GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:</b>		
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY	
	ZIELEŃ IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWA	
	ZZ	OBSZAR ZULAW ZAGROŻONY POWODZIĄ NADZYWCZAJĄ
		OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU ZULAW GDAŃSKICH - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
		WJAZD NA TEREN 8.KDW/ZZ I 8.KDW Z DRÓGI WOJEWÓDZKIEJ 227
		STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPÓŁU RURALISTYCZNEGO HISTORYCZNEJ WSI ROSZKOWO
<b>PRZEZNACZENIA TERENÓW FUNKCYJNALNYCH I KOMUNIKACJI</b>		
	UP	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	MU	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
	MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	KDZ	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH, DRÓGA ZBIORCZA
	KDW	TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	1.UP/ZZ	PRZYKŁADOWE OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI (NUMER TERENU I SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU)
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE</b>		
	ROWY	
	ISTNIEJĄCE DRZEWA	
<p>PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 17.06.2013 r. - 16.07.2013 r.</p> <p>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROSZKOWO</p> <p>RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000 ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....<b>XLI/11/2014</b>..... RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA .....<b>17.01.2014</b>.....</p>		
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA NUMER WPISU DO POIU NR G-058/2002	PODPIS
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI NUMER WPISU DO POIU G-260/2009	
DATA OPRACOWANIA LISTOPAD 2013	<p>PRACOWNIA ARCHITECTURY STUDIOPROJEKT</p> <p>architekt: jakub sieniański ul. Włocławek 66, 85-217 GOSZCZÓW T: 69 6 370 713 E: pracownia@studioprojekt.com www.studioprojekt.com</p>	

**Woj. pomorskie**  
Gmina: Pruszcz Gdański  
Os. Roszkowo 69/65, I piętro  
Nawacim, ul. Wierzbowa  
Nr sekcji: 325, 422, 224, 225, 424, 022  
KRS: 0000848/2012

**MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA  
Z UZBROJENIEM TERENU  
DO CELÓW PLANISTYCZNYCH**  
skala 1:1000

**GEODETA UPRAWNIONY**  
mgr inż. J. KATTANOWSKA-TACZEK  
ul. Kattanki 10  
85-217 GOSZCZÓW  
tel. 71 734 04 04

Prace wykonane w ramach umowy z dnia 04.04.2012 r.  
Wzrostła się potrzeba wypracowania mapy sytuacyjno-wysokościowej z uzbrojeniem terenu do celów planistycznych. W tym celu wykonano pomiary terenowe i pomiarowe, a także opracowano mapę sytuacyjno-wysokościową z uzbrojeniem terenu do celów planistycznych. W ramach prac wykonano również pomiary wysokościowe i planimetryczne, a także opracowano mapę sytuacyjno-wysokościową z uzbrojeniem terenu do celów planistycznych. W ramach prac wykonano również pomiary wysokościowe i planimetryczne, a także opracowano mapę sytuacyjno-wysokościową z uzbrojeniem terenu do celów planistycznych.

**STANOWISKO PRACOWNIKA  
W PRACOWNI ARCHITECTURY STUDIOPROJEKT**  
mgr inż. arch. Jakub Sieniański  
ul. Włocławek 66, 85-217 GOSZCZÓW  
tel. 69 6 370 713  
e-mail: jakub.sieniański@studioprojekt.com

**WYKONANIE PRAC  
Z 16.11.2013**  
Prace wykonane w ramach umowy z dnia 04.04.2012 r.

**WYKONANIE PRAC  
Z 16.11.2013**  
Prace wykonane w ramach umowy z dnia 04.04.2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/11/2014

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 17 stycznia 2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717, zmiany Dz.U. z 2004 nr 6, Nr 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami ) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ROSZKOWO wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od dnia 17 czerwca 2013 r. do 16 lipca 2013 r. Termin składania uwag ustalony został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 31 lipca 2013 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz w ustalonym terminie składania uwag złożono jedną uwagę do wyłożonego projektu zmiany planu. Uwaga została złożona przez pana Piotra M. zam. w Pruszczu Gdańskim i dotyczyła ustalonego w projekcie planu zakazu prowadzenia usług kamieniarskich. Uwaga zawierała propozycję, aby utrzymać zakaz prowadzenia usług kamieniarskich na zewnątrz budynku z dopuszczeniem prowadzenia obróbki kamienia wyłącznie w pomieszczeniach zamkniętych.

3. Uwaga została rozpatrzona przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański i Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2013 r. nie została uwzględniona.

W ustaleniach planu , w § 14 ust. 1 (karta terenu 1.UP/ZZ) oraz § 14 ust. 2 (karta terenu 1.U/ZZ) pkt. 2 lit.c zawarto natomiast ustalenia „*wyklucza się: zakłady obróbki kamienia*” - można uznać że jest to ten sam rodzaj usług. Ustalenie to odnosi się zarówno do prowadzenie tych usług na zewnątrz budynku jak i wewnątrz budynków.

Do złożonej uwagi odniosła się Rada Sołecka wsi Roszkowo na posiedzeniu w dniu 18 października 2013 r. opiniując pozostawić zapis wykluczający całkowicie możliwość prowadzenia usług kamieniarskich na tym terenie.

Biorąc pod uwagę opinię Rady Sołeckiej a także fakt, iż w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po południowej stronie ul. Warszawskiej a w planie ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, realizacja wnioskowanych funkcji usług kamieniarskich wiązałaby się ze wzmożonym ruchem samochodów ciężarowych, hałasem i pyleniem, co może prowadzić do konfliktów społecznych, rozstrzyga się nie uwzględnić złożonej uwagi przez pana Piotra M. zam. w Pruszczu Gdańskim dotyczącej ustalonego w projekcie planu zakazu prowadzenia usług kamieniarskich.

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/11/2014

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 17 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część nizinna A w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego ROSZKOWO inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717, zmiany Dz.U. z 2004 nr 6, Nr 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami ) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują następujące projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) sieć wodociągowa Ø110 mm w drodze 8.KDW/ZZ i 8.KDW o długości 210 m,
- 2) sieć wodociągowa Ø 110 mm w drodze 9.KDW/ZZ ( dwa sięgacze) o długości 90 m,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm w drodze 8.KDW/ZZ długości 210 m,
- 4) sieć kanalizacji sanitarnej w drodze 9.KDW/ZZ o długości 210 m,
- 5) sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Wierzbowej o długości 160 m,
- 6) sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Warszawskiej o długości 40 m.

2. Inwestycje te podlegają przepisom ustawy o finansach publicznych i zdefiniowane są w tej ustawie.

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

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

Przewodniczący Rady

**Marek Kowalski**