

UCHWAŁA NR XXV/83/2016
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 16 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego ŁĘGOWO

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 (Dz.U.z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2016 r. poz. 446 i 1579), w związku z uchwałą nr XXXV/79/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 25 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo, na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna uchwalonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar położony w południowej części obrębu Łęgowo, przy granicy z miejscowością Różyny, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 91 - ul. Tczewskiej (wraz z jej fragmentem), o powierzchni ok. 1,00 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

3. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej;
 - b) KD-GP – teren dróg publicznych - droga krajowa nr 91 klasy GP;
 - c) KDW – teren dróg wewnętrznych;
- 4) wyróżnione zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) zieleń izolacyjno -krajobrazowa;
 - c) zjazd z drogi publicznej 3.KD-GP na drogę wewnętrzną 4.KDW (na prawoskręt).

4. Położenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii z rysunku planu.

§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

- 1) bryła główna budynku: podstawowa, największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, ryzalitu, schodów zewnętrznych, ganku, wykusza, lukarn w konstrukcji dachu, itp.;
- 2) budynki pomocnicze: budynki związane z funkcją podstawową, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, itp;
- 3) dach dwuspadowy symetryczny: dach o dwóch połaciach połączonych wspólną kalenicą, pochylonych symetrycznie w stosunku do poziomu (o takim samym kącie nachylenia); dopuszcza się naczółki; dopuszcza się ścianki kolankowe o wysokości do 140 cm od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się naczółki, lukarny i ryzality o innym kącie nachylenia dachu niż dach nad bryłą główną, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej; budynek o złożonym rzucie w planie może posiadać więcej niż dwie połacie przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie muszą być symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy; dopuszcza się różnicę w długości symetrycznych połaci jednak nie więcej jak 2,0 m w rzucie poziomym - powyższe ustalenie dotyczy dachu nad bryłą główną budynku;
- 4) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
- 5) działka: działka budowlana zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) odnawialne źródła energii: w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia (obiekty i budowle) i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, telekomunikacyjne, melioracji wodnych, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów itp - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi oraz łącznie z obiektami towarzyszącymi;

- 8) linia rozgraniczająca: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które opisane są innym symbolem literowo-cyfrowym;
- 9) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy : linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji nowo realizowanego budynku, wiat, altan, obiektów małej architektury; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) – w części o głębokości do 1,50m oraz: chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej – przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów budowlanych wzdłuż wszystkich dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 10) obiekty małej architektury : według przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 11) reklama: informacja promująca osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi itp. w formie urządzeń i tablic reklamowych, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 12) szyld : informacja o działalności prowadzonej na nieruchomości, w formie tablicy, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynna : w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 14) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków oraz wiat - po obrysie elementów nośnych na powierzchnię terenu oraz powierzchnia zajmowana przez obrys zewnętrzny konstrukcji nośnych naziemnych instalacji fotowoltaicznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, oraz powierzchni zajmowanej przez obiekty inne, takie jak: szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej, itp.;
- 15) przepisy odrębne : przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 16) rysunek planu: rysunek w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) teren : teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania zostało określone w niniejszej uchwale;
- 18) ustawa: należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) intensywność zabudowy: zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) wskaźnik zabudowy : wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 14) w stosunku do powierzchni działki objętej projektowaną inwestycją;
- 22) wysokość:
 - a) budynków : w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu;
- 23) zielen izolacyjno-krajobrazowa : część terenu wyróżniona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.;

w obrębie zieleni dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki.

§ 5. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczonych kolejnym numerem oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) 1.MU i 2.MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) 3. KD-GP - teren dróg publicznych - droga krajowa nr 91, klasy GP;
- 3) 4.KDW – teren dróg wewnętrznych.

2. Uściślenie przeznaczenia terenów w tym dopuszczone funkcje i zagospodarowanie terenu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawarte są w kartach terenów w § 12.

3. Ustala się przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy Ps IV i Ps VI o łącznej powierzchni 0,5034 ha.

4. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym planem ochrony ładu przestrzennego wymagają tereny położone wzdłuż drogi 3. KD-GP - drogi krajowej nr 91. Ochronę zapewnia się poprzez ustalenie zasad zawartych w ust.3 i ust. 4 oraz zawartych w kratach terenów w § 12.

2. Na obszarze objętym planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dla:

- 1) zagospodarowania i zabudowy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w kartach terenów w § 12;
- 2) reklam i szyldów, dla których zasady realizacji zawarto w ust. 3;
- 3) ogrodzeń, dla których zasady realizacji zawarto w ust. 4.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów (w rozumieniu § 4 pkt 11 i pkt 12):

- 1) wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- 2) wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych itp. oraz informacyjnych na ogrodzeniach;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji jednego urządzenia reklamowego lub jednej tablicy reklamowej wolno stojącej lub umieszczonej na budynkach, o maksymalnej powierzchni tablicy 2,00 m² i wysokości do 4m;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji jednego szyldu umieszczonego na budynku; powierzchnia szyldu do 1,50 m².

4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) stosować ogrodzenia ażurowe np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe; dopuszcza się cokoły pełne do wysokości 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu przy ogrodzeniu od strony drogi (z uwzględnieniem otworów dla migracji zwierząt); całkowita maksymalna wysokość ogrodzeń 1,60 m od istniejącego poziomu terenu od strony drogi;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z płytowych prefabrykowanych elementów betonowych (nie dotyczy słupków i cokołów jak w pkt 1);

3) w ogrodzeniach wprowadzić przejścia ekologiczne umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane w formie: otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w cokole przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy cokołem a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość cokołu nie przekracza 10 cm.

5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń, rekultywacji lub rewitalizacji.

6. Określone w kartach terenów rodzaje dachu, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy, nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych, wynikających z technologii.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

1) ustala się nakaz:

- a) zabezpieczenia gruntu przed infiltracją wód z czasowo gromadzonych odpadów;
- b) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

2) ustala się zakaz:

- a) składowania odpadów na wolnym powietrzu w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;
- b) zakopywania odpadów;
- c) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

2. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska, przyrody i warunków klimatycznych:

1) ustala się kształtowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów, według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 12;

2) ustala się kształtowanie terenów zieleni (powierzchni biologicznie czynnych) z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych; obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 12;

3) ustala się, że 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; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

- a) przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań nisko emisyjnych i ekologicznych,

- b) zakaz spalania odpadów budowlanych, w tym wszelkich odpadów pochodzenia chemicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:
- a) dopuszczalny poziom dźwięku przenikającego do środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MU i 2.MU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - b) budynki mieszkalne oraz budynki użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonego w przepisach ochrony środowiska;
 - c) w przypadku lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie oddziaływania drogi krajowej nr 91 uwzględnić obowiązujące przepisy prawa budowlanego i ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami; ochrona przed ww. uciążliwościami należy do zadań własnych gminy lub inwestora oraz jego następców prawnych;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się: ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych do nich oraz do terenów realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

- 1) zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
 - b) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i/lub przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie nałożony obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
 - c) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - d) elektrowni wiatrowych i biogazowni; innych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 3) 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;
- 4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

5) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w §12 niniejszej uchwały.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się:

a) dla terenów 1.MU i 2.MU:

- z dachów budynków wody opadowe odprowadzać na powierzchnię terenu działki budowlanej, lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; ustala się obowiązek retencjonowania wód opadowych w zbiornikach na wody opadowe (retencyjnych lub retencyjno – rozsączających) z co najmniej 50% powierzchni wszystkich dachów budynków i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników i innych celów gospodarczych;

- z dojazdów, placów postojowych i parkingów wody opadowe odprowadzać na teren działki budowlanej lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny w sposób następujący: bezpośrednio na powierzchnię terenu działki budowlanej z zakazem spływu na nieruchomości sąsiednie lub do zbiorników retencyjnych lub retencyjno – rozsączających; dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników, w których gromadzona jest woda z dachów budynków, po oczyszczaniu wód opadowych z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dla terenu 4.KDW:

- wody opadowe odprowadzić w obrębie terenu tej drogi lub do cieku przyległego do terenu od strony zachodniej,

- oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu drogi publicznej 3.KD-GP;

c) dla terenu 3.KD-GP:

- wody opadowe odprowadzić w obrębie terenu tej drogi,

- oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się: zasilanie w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz instalacje odnawialnych źródeł energii - z wykluczeniem podanych w § 7 ust.4, pkt 1, lit d;

5) w zakresie zasilania w gaz ustala się: zasilanie z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy).

6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Pruszcz Gdański.

6. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne o charakterze ogólnodostępnym stanowią:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KD-GP;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 4.KDW.

2. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych uwzględnić ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 i 4 oraz w kartach tych terenów w § 12 ust. 3 i 4.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KD-GP; zasady zagospodarowania terenu 3.KD-GP, jego modernizacji i rozbudowy zawarto w kracie tego terenu w § 12 ust. 3.

2. W obszarze objętym planem ustala się przebieg drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW; droga powiązana jest z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KD-GP; ustalenia szczegółowe dla terenu 4.KDW oraz warunki powiązań z drogą 3.KD-GP zawarto w kracie tego terenu w § 12 ust. 4.

3. Ustala się dojazdy do terenów objętych planem według zasad podanych w kartach tych terenów.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania pojazdów) realizowanych przez inwestora na terenie własnej działki:

- a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- c) dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- d) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie z lit. a, b i c wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - minimum 1 stanowisko na 1 do 7 miejsc postojowych;
 - minimum 15% liczby stanowisk powyżej 8 miejsc postojowych (nie mniej niż 2);
- e) obliczone wg powyższych wskaźników miejsc postojowych zaokrąglać w górę;
- f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nowo budowanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- g) wymagane według powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu działki; miejsc postojowych w garażach nie wlicza się do wymaganego minimum;
- h) na terenie miejsc postojowych o co najmniej pięciu miejscach postojowych należy nasadzić co najmniej 1 drzewo na każde pięć miejsc postojowych.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie własnej działki: dla usług należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące warunki realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w terenie drogi publicznej 3.KD-GP wyklucza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z tą drogą; wykluczenie nie dotyczy przejść poprzecznych sieci realizowanych prostopadle do osi tej

drogi (z dopuszczonym odchyleniem do 15 stopni) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- 2) w pozostałych terenach dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej oraz sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;
 - b) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu.

2. Systemy zaopatrzenie w wodę:

- 1) przez obszar objęty planem przebiegają sieci wodociągowe; ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i innych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) urządzenia zaopatrzenia w wodę realizować z uwzględnieniem dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. Systemy odprowadzenia ścieków sanitarnych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i innych urządzeń kanalizacji sanitarnej.

4. Systemy odprowadzenia wód opadowych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i innych urządzeń oraz budowli odprowadzenia wód opadowych;

5. Systemy zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się możliwość budowy sieci i innych urządzeń gazowych.

6. Systemy zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej.

7. Systemy zaopatrzenia w energię elektryczną: na obszarze objętym planem występuje kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia; ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych linii, sieci i urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia z uwzględnieniem następujących wymogów:

- a) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania;
- b) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z właścicielem sieci;
- c) w obszarze objętym planem ustala się:
 - w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MU i 2.MU dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wewnętrznych bezpośrednio przy granicy działki;
 - realizacja stacji transformatorowych na słupowych bez ograniczeń;
 - budowa sieci, budowli i innych urządzeń elektroenergetycznych w porozumieniu z właścicielem terenu.

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

- 1) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej; budowa masztów i stacji bazowych wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 2) sieci telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod drogę wewnętrzną lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową – wzdłuż granic działek/terenów.

§ 12. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Karta terenu o symbolu: 1.MU (powierzchnia ok.0,2244 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną - związanymi z użytkowaniem terenów;

b) w terenie dopuszcza się:

- wyłącznie usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze,
- budynki usługowe i budynki usługowe z częścią mieszkalną wolno stojące i bliźniacze,
- budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej,
- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
- budynki pomocnicze,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,
- obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni);

c) w obrębie terenu zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- podziałów geodezyjnych działek powodujących konieczność budowy nowych zjazdów na teren drogi publicznej 3.KD-GP;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;

b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zgodnie z § 7;

b) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu, według zasad podanych w § 7 ust. 2 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4m i 3m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej - jak na rysunku planu;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji do 40%;

- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%, w tym minimum 3 drzewa na 100m² tej powierzchni; teren zieleni izolacyjno – krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0,00 maksymalna 1,20;
- e) minimalne wielkości nowo wyznaczanych działek budowlanych (na podstawie ustaleń niniejszego planu) dla działek z budynkiem wolno stojącym minimum 800 m², dla działek z budynkiem bliźniaczym minimum 400 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów i na powiększenie działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe: do 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10m, inne gabaryty dowolne,
 - budynki pomocnicze wysokość do 5m,
 - obiekty małej architektury wysokość do 4m, powierzchnia zabudowy do 4m²,
 - słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);
- h) dachy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne o spadkach w przedziale od 30 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny,
 - budynki usługowe, budynki pomocnicze, obiekty małej architektury: dachy płaskie, dachy o spadkach w przedziale od 20 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny;
- i) wymagania kompozycyjno – estetyczne:
- dla elewacji budynków dopuszcza się stosowanie materiały elewacyjnych dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
 - dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie materiałów dowolnych,
 - dla innych dachów stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - dla stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor;
 - części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości do 1,5m od tej granicy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) wielkość działek: według pkt 5 lit e);
- b) szerokość frontu działek: dowolna;

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

2. Karta terenu o symbolu: 2.MU (powierzchnia ok.0,2190 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną;
- b) w terenie dopuszcza się:
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - na działkach nr 155/16 i 155/17 dopuszcza się usługi rzemiosła – napraw samochodów,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze,
 - budynki usługowe i budynki usługowe z częścią mieszkalną wolno stojące i bliźniacze,
 - budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej,
 - nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,
 - budynki pomocnicze,
 - lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,
 - obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii dla własnych potrzeb o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni),
 - nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na działce budowlanej,
- c) w obrębie terenu zakazuje się:
- lokalizacji przedsięwzięć określonych w ustaleniach zawartych § 7 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - podziałów geodezyjnych działek powodujących konieczność budowy nowych zjazdów na teren 3.KD-GP;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;
- b) zasady stosowania ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zgodnie z § 7;

- b) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu według zasad podanych w § 7 ust 2 pkt 2;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 3m i 4m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - zachodniej i południowo - wschodniej - jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji do 40%;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: minimum 30%, w tym minimum 3 drzewa na 100m² tej powierzchni; teren zieleni izolacyjno – krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: minimalna 0, maksymalna 1,20;
- e) minimalne wielkości nowo wyznaczanych działek budowlanych: dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub usługowy: wolno stojącym minimum 800 m², bliźniaczym minimum 400 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenie działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe: do 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się kondygnację podziemną, wysokość do 10m, inne gabaryty dowolne;
 - budynki pomocnicze wysokość do 5m,
 - obiekty małej architektury wysokość do 4m, powierzchnia zabudowy do 4m²,
 - słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);
- g) dachy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne o spadkach w przedziale od 30 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny;
 - budynki usługowe, budynki pomocnicze, obiekty małej architektury: dachy płaskie, dachy o spadkach w przedziale od 20 stopni do 40 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny;
- h) wymagania kompozycyjno – estetyczne:
- dla elewacji budynków dopuszcza się stosowanie materiały elewacyjnych dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
 - dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie materiałów dowolnych,
 - dla innych dachów stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - dla stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor;

- części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości do 1,5m od tej granicy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) wielkość działek: według pkt 5 lit e);
- b) szerokość frontu działek: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW : zakaz tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM : 30%.

3. Karta terenu o symbolu: 3. KD-GP (powierzchnia ok.0,4467 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren dróg publicznych – droga krajowa nr 91 klasy GP;
- b) w terenie dopuszcza się:
 - obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - przejścia poprzeczne sieci infrastruktury technicznej realizowane prostopadle do osi tej drogi (z dopuszczonym odchyleniem do 15 stopni) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - budowę jezdni serwisowej poza elementami technicznymi drogi krajowej nr 91;
- c) w obrębie terenu zakazuje się:
 - bezpośrednich zjazdów z jezdni głównej na tereny przyległe, poza miejscem zjazdu na teren drogi 4.KDW, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, wyłącznie na prawoskręt,
 - lokalizacji obiektów małej architektury,
 - odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi 3.KD-GP;

- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie występują uwarunkowania dla ustalenia zasad;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: dowolny;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy: słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);
- f) geometria dachu: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
- g) materiały: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) wielkość działek: dowolna;
- b) szerokość frontu działek: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa:
- zjazd z drogi głównej 3.KD-GP na teren 4.KDW w miejscu oznaczonym na rysunku planu wyłącznie na prawoskręt,
 - zjazd na teren 4.KDW na prawoskręt i lewoskręt z jezdni serwisowej drogi krajowej położonej poza obszarem objętym planem;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.

4. **Karta terenu o symbolu: 4. KDW** (powierzchnia ok 0,0860 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren dróg wewnętrznych;

b) w terenie dopuszcza się:

- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,

- zielen niską, drzewa;

c) w obrębie terenu zakazuje się:

- lokalizacji kiosków usługowych,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

d) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi 3.KD-GP;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) zasady umieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 4 oraz pkt 6 karty terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie występują uwarunkowania dla ustalenia zasad;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;

d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu będącego przedmiotem inwestycji: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;

e) gabaryty i wysokość zabudowy: słupy wysokość do 8m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a);

f) geometria dachu: nie dotyczy;

g) materiały: dowolne;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

a) ze względu na położenie terenu w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) wielkość działek: dowolna;

b) szerokość frontu działek: dowolna;

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: zjazdy na terenie 1.MU i 2.MU bez ograniczeń; połączenie z drogą krajową nr 91 w terenie 3.KD-GP według ustaleń podanych w karcie terenu 3.KD-GP pkt 8 lit a,
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się miejsc postojowych;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.5;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5 %.

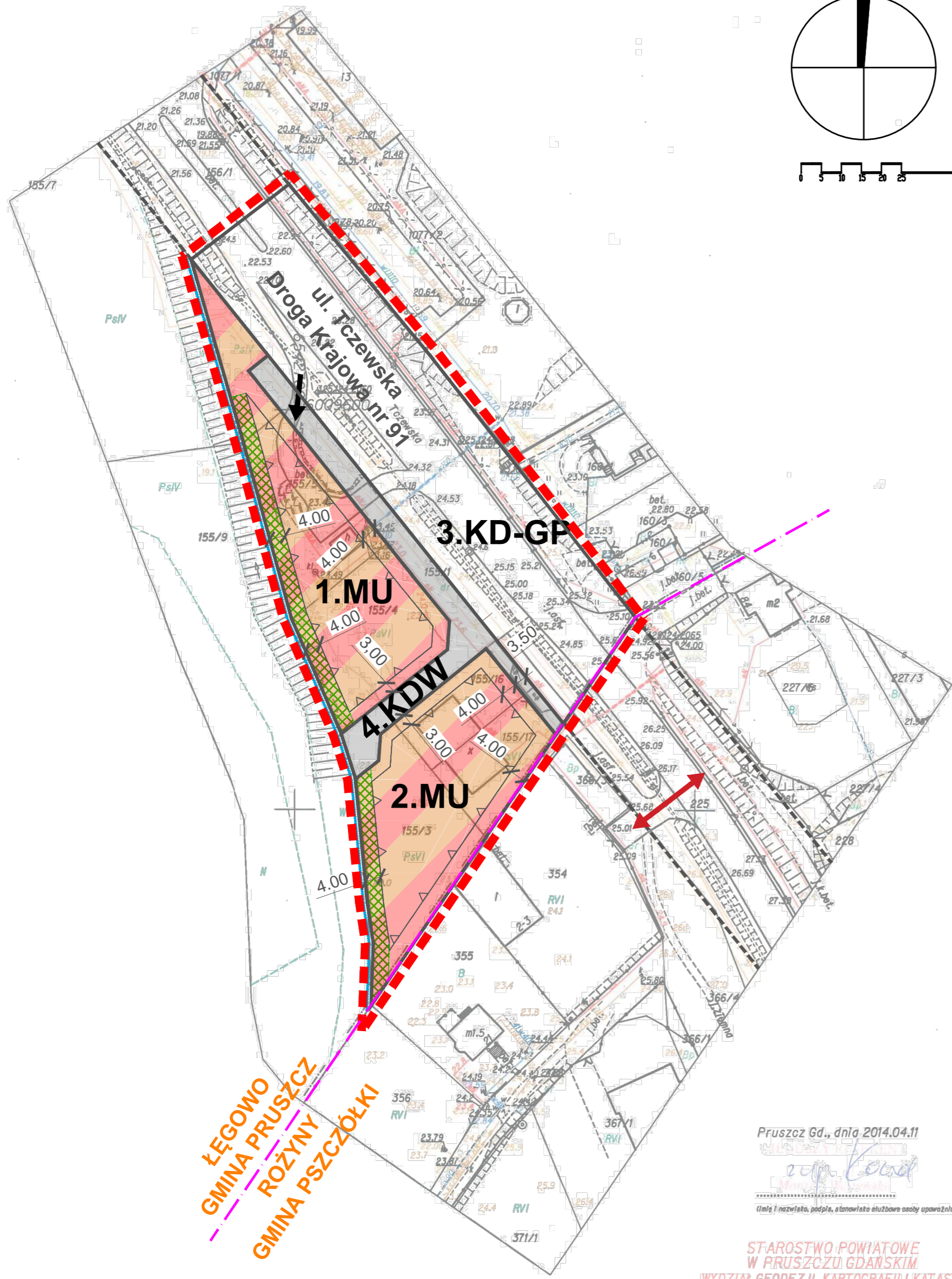
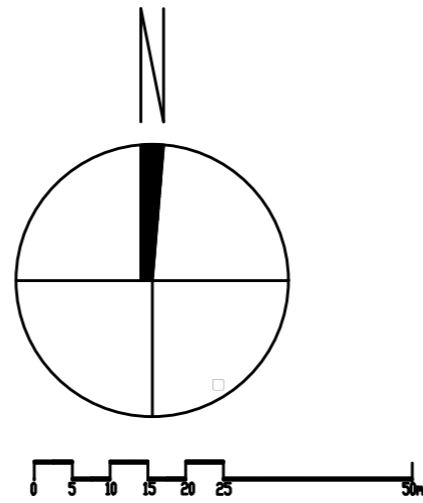
§ 13. Traci moc uchwała nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżywna, w granicach objętych niniejszym planem.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski



ŁĘGOWO
GMINA PRUSZCZ
ROŻYNY
GMINA PSZCZOLKI

Pruszcz Gd., dnia 2014.04.11

[Signature]

(Inię i niezłako, podpis, stanowisko osoby upoważnionej)

STAROSTWO POWIATOWE
W PRUSZCZU GDAŃSKIM
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

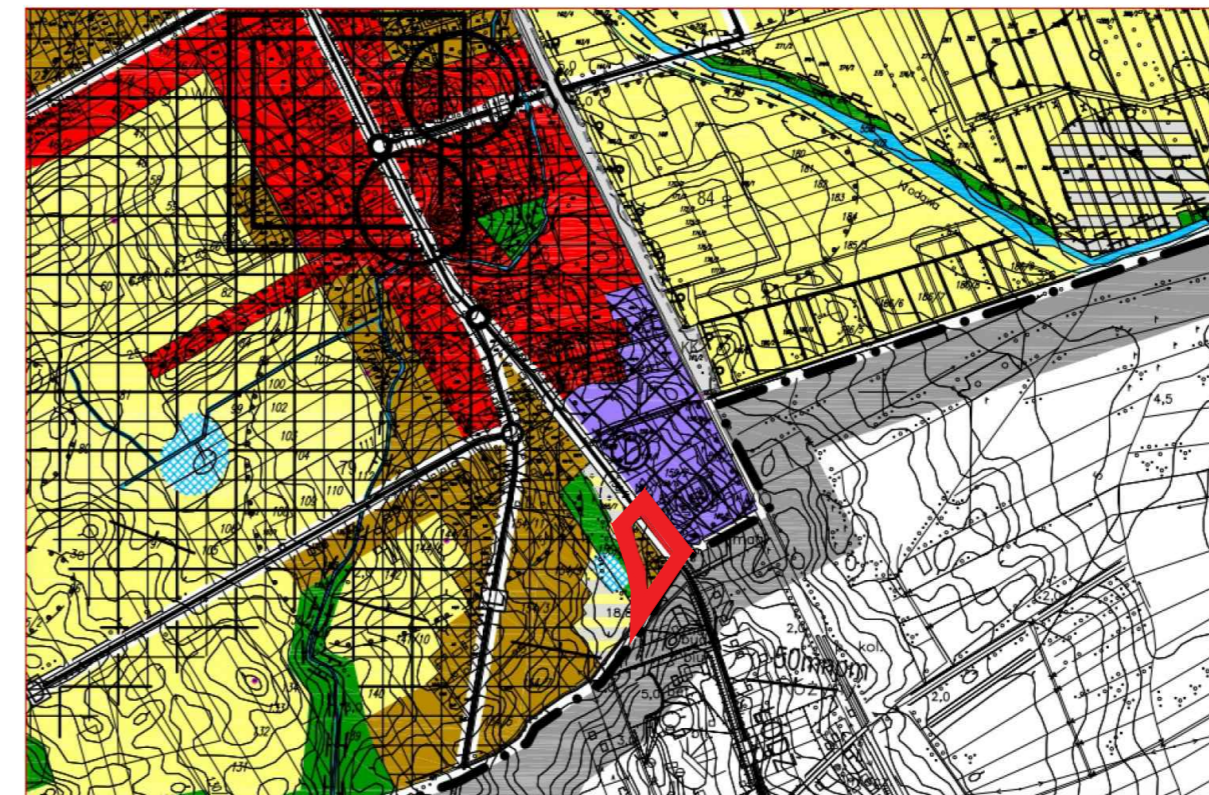
Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie
dokumentacji wymaga zezwolenia, z wyjątkiem
ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz. U. z dnia 2005r. Nr 240, poz. 2027 z późniejszymi zmianami)

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ WYŻYNNA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŁĘGOWO

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR...XXVI/83/2016...RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
Z DNIA 16 LISTOPADA 2016 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI CZĘŚĆ WYŻYNNA
Załącznik nr 2A do Uchwały z dnia 2 czerwca 2010 r.
DO UCHWAŁY NR XLIX/30/2010 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI z dnia 2 czerwca 2010 r.



OBJASNIENIA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU

USTALENIA STUDIUM

- SZWARZY, ZARÓŚLA, MOKRADLA
- LASY, ZALEŚNIENIA, ZIELEN PARKOWA, ZIELEN DOŁACZYNA, ZIELEN NATURALNA
- LASY OCHRONNE
- POTENCJALNE TERENY ZALEŚNIENIA, PARK REKREACYJNY, ZIELEN ZESPÓŁÓW DWORSKO-PARKOWYCH, ZIELEN CMENTARZY ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH
- POTENCJALNE TERENY EKSPLOATACJI BURSZTYNY
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA BURSZTYNY
- STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 - TERENY RÓŻNORODNYCH FORM PRODUKCJI ROLNEJ Z PRAWEM REALIZACJI ZAGROD
 - TERENY GŁEB POCODZIENNA ORGANICZNEGO WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
 - OGRODY, SĄDY, OGRODY DZIAŁKOWE
- STREFA ROZWOJU OSADNICTWA
 - OSADNICTWO
 - OSADNICTWO WSPOMAGAJĄCE (STANOWISKA PRZELAZOWO-LOKALNE, BOKSOWA, WARSZTATOWA, LEŚNOWNICZA, WARSZTATOWA, LEŚNOWNICZA, WARSZTATOWA)
 - OSADNICTWO CENTRALNE W OSIEDZIACH
 - ZESPOŁY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - MOŻLIWOŚĆ ZMIANY FUNKCJI NA TERENY PRODUKCJI I OSADNICTWA
 - ZESPOŁY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
 - ZESPOŁY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ II ETAP
 - ZESPOŁY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ I SKŁADOWEJ
 - INW. Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDELOWYCH O POW. SPRZEDAJCY POWYŻEJ 2000M2
 - ZESPOŁY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ I SKŁADOWEJ - DRUGI ETAP

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
MAREK KOWALSKI

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM	
	MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	KD-GP TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KRAJOWA NR 91 KLASY GP
	KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZANE LINIE ZABUDOWY
	ZIELEŃ IZOLACYJNO - KRAJOBRAZOWA
	ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ 3.KD-GP NA DROGĘ WEWNĘTRZNĄ 4.KDW (NA PRAWOSKRĘT)
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
	CIEK
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI KRAJOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU
	ISTNIEJĄCY ZJAZD I WJAZD NA JEZDNIĘ GŁÓWNA, DROGI KRAJOWEJ NR 91

PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH
OD 30.03.2016R DO 28.04.2016R

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ WYŻYNNA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŁĘGOWO

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR...XXVI/83/2016...RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
Z DNIA 16 LISTOPADA 2016 R...

GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawnienia do projektowania i planowania przestrzennego nr 344/88
PROJEKTANT	DR INŻ. ARCH. DOROTA KAMROWSKA - ZALUSKA uprawniona do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p.l. i z.p.
UMOWA: GPRIG.KM.032.2015/239	DATA OPRACOWANIA MAJ 2016

PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT
architekt: jakub stępiński
ul. Kręta 60, 80-217 Gdańsk
T: 0 0 5 - 8 7 0 - 7 9 5
E: pracownia@studioprojekt.com
www.studioprojekt.com

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2016 r. do 28 kwietnia 2016 r. Termin składania uwag podany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 12 maja 2016 r.

2. W okresie udostępnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag i wniosków złożono jedną uwagę.

3. Uwaga została złożona przez pana Krystiana S. w dniu 12 kwietnia 2016 r. w trakcie dyskusji publicznej. Uwaga dotyczyła działki nr 155/13 obręb Łęgowo i zawierała prośbę o rozszerzenie funkcji ustalonych dla działki o usługi rzemiosła – naprawy samochodów tak jak na działkach 155/16, 155/17.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nie została uwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 155/13 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MU.

W projekcie zmiany planu dla tego terenu ustalono przeznaczenie:

a) *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej; wraz niezbędnymi obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami idojazdami, infrastrukturą techniczną;*

b) *w terenie dopuszcza się:*

- *usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,*
- *na działkach nr 155/16 i 155/17 dopuszcza się usługi rzemiosła – napraw samochodów,*
- *budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze.*

Działka nr 155/13 jest niezainwestowana, natomiast na działkach nr 155/16 i 155/17 znajdują się budynki z usługami napraw samochodów.

Ustalone dla tego terenu przeznaczenie wynika z ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański”, w którym ustalono dla obszaru objętego planem funkcje: *zespoły zabudowy mieszkaniowej*, a dla istniejącej drogi krajowej nr 91 - *drogi główne*.

Dla terenów o przeznaczeniu „zespoły zabudowy mieszkaniowej” w Studium ustalono następujący zakres funkcji:

a/ zespoły zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną, pensjonatową i wyłącznie adaptowaną w ciągach istniejącej zabudowy zabudowę zagrodową;

b) w obrębie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych dla mieszkańców w zakresie oświaty, zdrowia i handlu, których potrzebę stwierdzi WójtGminy, określając jednocześnie zasady ochrony mieszkań.

Funkcje wnioskowane przez składającego uwagę to jest: usługi rzemiosła – naprawa samochodów tak jak na działce 155/16, 155/17 nie mieszczą się w zakresie funkcji, dopuszczonych w Studium dla tych terenów.

Natomiast ustalenie funkcji usług rzemiosła na działkach nr 155/16 i 155/17 było możliwe, ponieważ są to funkcje istniejące na tych działkach i utrzymanie tych funkcji jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod określone funkcje, uwarunkowane jest ich zgodnością z polityką przestrzenną gminy ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Ponieważ funkcja – usługi rzemiosła - nie została wskazana dla tego terenu w Studium, jej wprowadzenie w projekcie zmiany planu stanowiłoby naruszenie ustaleń studium. Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/83/2016
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 16 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu obrębu geodezyjnego Łęgowo oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1240 i 1579) art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2016 r. poz. 446 i 1579) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z odprowadzeniem ścieków sanitarnych.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa drogi wewnętrznej w terenie 4.KDW (teren w części stanowi własność gminy).

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy, ujęte w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy o finansach publicznych oraz przepisom ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U.z 2016 r. poz. 198 i 1609). Źródłami finansowania będą:

- 1) przychody ustalane są przez Radę Gminy Pruszcz Gdański w uchwale budżetowej;
- 2) źródła zewnętrzne (np. fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.).

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

UZASADNIENIE

I. INFORMACJA O OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

1. Podstawa formalno – prawna

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część WYŻYNNIA, uchwalonego Uchwałą NR XXXIV/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 88 z dnia 20 września 2005 r. poz. 1814 r).

2. Położenie terenu

Obszar objęty zmianą planu położony jest w południowej części obrębu Łęgowo, przy granicy z miejscowością Różyny (gmina Pszczółki), po zachodniej stronie ul. Tczewskiej – drogi krajowej nr 91 (wraz z jej fragmentem).

Granice obszaru objętego zmianą planu stanowią:

- od strony wschodniej: wschodnia granica terenu drogi krajowej nr 91,
- od strony południowej: granica administracyjna gminy Pruszcz Gdański z gminą Pszczółki,
- od strony zachodniej: granice działek nr 155/3, 155/4, 155/5 i ich przedłużenie w kierunku północnym do granicy terenu drogi krajowej nr 91.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 1,00 ha.

3. Cel zmiany planu

Zmianę planu sporządza się na podstawie wniosku osoby fizycznej. Celem zmiany planu jest przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowe i usługowe.

4. Plan obowiązujący

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część Wyżynna, uchwalony uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. W planie tym obszar zmiany planu położony jest w obrębie terenów o przeznaczeniu:

- *drogi główne ruchu przyspieszonego*, nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic 10 m, pas ulicy 30 m, jedna jezdnia – teren oznaczony symbolem KGP,
- *tereny rolne pochodzenia organicznego wykluczone z zabudowy*, tereny przeznaczone do produkcji rolnej zgodnie z ich naturalną predyspozycją z zakazem realizacji zagród - teren oznaczony symbolem RP.

5. Stan istniejący

W obrębie terenu znajdują się:

- droga krajowa nr 91 – ul. Tczewska,
- warsztat naprawy samochodów – w południowej części terenu, na działkach nr 155/16, 155/17,
- zakład usługowy – skup palet – w środkowej części terenu, na działce nr 155/5.

Działki nr 155/3, 155/4 i wschodnia część działki nr 155/7 są niezabudowane.

Wzdłuż drogi krajowej wydzielona jest droga – działka nr 155/1, która w części środkowej pomiędzy działkami nr 155/4 i 155/16 odgina się w kierunku wschodnim.

Teren powiązany jest komunikacyjnie z drogą krajową nr 91 na odcinku przyległym wyłącznie na prawoskręt oraz poprzez prawoskręt i lewoskręt przez działkę nr 366/4 obręb Różyny gmina Pszczółki – poza obszarem objętym planem.

Oba wjazdy na teren z ul. Tczewskiej połączone są drogą nieutwardzoną.

6. Ustalenia planu

W obszarze objętym zmianą planu ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:

- w terenie oznaczonym symbolem 1.MU – wyłącznie usługi handlu (ograniczenie wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański),

- w terenie oznaczonym symbolem 2.MU – wyłącznie usługi handlu a na działkach nr 155/16 i 155/17 dopuszcza się też usługi rzemiosła – napraw samochodów (zgodnie ze stanem istniejącym).

W terenach tych dopuszcza się miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturą techniczną.

Teren drogi krajowej nr 91 (ul.Tczewskiej) wydziela się według stanu własności działki nr 156/1 - teren 3.KD-GP.

Wzdłuż terenu drogi krajowej oraz pomiędzy terenami 1.MU i 2.MU wydziela się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW – według wydzielenia działki nr 155/1 (stanowiącej własność Gminy Pruszcz Gdański); drogę przedłuża się w kierunku południowym (po działce stanowiącej własność prywatną), do połączenia z działką nr 368/3 (w obrębie Różyny gmina Pszczółki).

W celu ochrony środowiska przyrodniczego ciek w wodnego i jego otoczenia wzdłuż zachodniej granicy terenów 1.MU i 2.MU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni o funkcji izolacyjno – krajobrazowej.

7. Realizacja zasad i kierunków rozwoju ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański

Dla część Wyżynnej obszaru gminy Pruszcz Gdański obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalone uchwałą nr X/75/99 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 15 lipca 1999 r., zmienione 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.

Dla obszaru objętego zmianą planu na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” ustalono przeznaczenie:

„strefy rozwoju osadnictwa zespoły zabudowy mieszkaniowej” oraz „drogi główne” – dla istniejącej drogi krajowej nr 91.

Dla zespołów zabudowy mieszkaniowej obowiązują następujące ustalenia w zakresie funkcji terenów:

a/ zespoły zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, wielorodziną, pensjonatową i wyłącznie adaptowaną w ciągach istniejącej zabudowy zabudowę zagrodową.

b/ w obrębie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych dla mieszkańców w zakresie oświaty, zdrowia i handlu, których potrzebę stwierdzi Wójt Gminy, określając jednocześnie zasady ochrony mieszkań.

c/ w obrębie istniejącej lub projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w rejonach usług i działalności gospodarczej, wyklucza się funkcje, w stosunku do których stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu.

Ustalone w projekcie planu funkcje są zgodne z funkcjami ustalonymi w Studium.

Lokalizację usług podstawowych z zakresu handlu i rzemiosła dopuścił Wójt Gminy, uznając ich zasadność z uwagi na:

- lokalizację terenu przy drodze krajowej, co zapewnia do nich bezpośredni dojazd,
- usługi istniejące,
- potrzeby mieszkańców.

W studium ustalono też standardy zagospodarowania terenów w odniesieniu do: minimalnej powierzchni nowo wyznaczanych działek budowlanych, wysokości zabudowy (w liczbie kondygnacji), dachów, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczając ich uszczegółowienie w planie miejscowym oraz odstępstwa i korekty w nawiązaniu do specyfiki terenu i funkcji.

Na podstawie tego dopuszczenia w projekcie zmiany planu przyjęto inne niż podstawowe standardy zabudowy i zagospodarowania terenów w odniesieniu do:

- a) minimalnej powierzchni działek budowlanych- przyjęto powierzchnię niższą niż ustalona w studium z uwagi na istniejące podziały geodezyjne o powierzchni mniejszej niż ustalone w studium, walory ekonomiczne przestrzeni, małą powierzchnię terenów przeznaczonych do zabudowy, w których dodatkowo występuje kilka form własności;
- b) form dachu; w projekcie planu dopuszczono dachy płaski, ponieważ takie dachy występują na obszarze objętym zmianą planu i w jego sąsiedztwie i nie będą stanowiły dysonansu w zabudowanej przestrzeni;
- c) funkcji; w planie ustalono funkcje mieszkaniowe i usługowe w zakresie usług handlu oraz usług rzemiosła - napraw samochodów - jako funkcję istniejącą.
- Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie, ustalenia planu miejscowego można uznać za zgodną ze studium uwarunkowań.

II. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2 u.p.z.p.).

Wymagania w zakresie ładu przestrzennego projekcie zmiany planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia w zakresie reklam, sztyldów i ogrodzeń.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury a także walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały uwzględnione poprzez ustalenie: maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, terenu do zagospodarowania zielenią izolacyjno -krajobrazową, zasad kształtowania zabudowy (budynków, obiektów małej architektury, słupów i masztów) w zakresie wysokości i kolorystyki oraz wskaźników zagospodarowania terenów, nakaz kształtowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3).

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie następujących nakazów:

- ochrony otoczenia cieków wodnych występujących wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego zmianą planu poprzez nakaz zagospodarowania przyległego terenu zielenią izolacyjno – krajobrazową;
- zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- zabezpieczania gruntu przed infiltracją wód opadowych i czasowo gromadzonych odpadów;
- retencjonowania części wód opadowych w zbiornikach;
- oczyszczania wód opadowych z dróg, dojazdów, placów postojowych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- kształtowania terenów zieleni (powierzchni biologicznie czynnych) z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych;
- zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków;
- przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
- stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- spełnienia dla prowadzonej działalności obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

Ponadto ustalono zakazy:

- składowania odpadów luzem na wolnym powietrzu i ich zakopywania;
- składowania odpadów w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;
- stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
- lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i/lub przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie nałożony obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
- lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni oraz innych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- spalania odpadów budowlanych, w tym wszelkich odpadów pochodzenia chemicznego.

Na obszarze objętym planem występują tereny zabudowane oraz grunty rolne – pastwiska klasy IV, które przeznacza się pod zabudowę. Z uwagi na położenie tych gruntów przy trasie drogowej o dużym natężeniu komunikacyjnym oraz małą powierzchnię terenu nie ustala się wymogów ich ochrony i zachowania.

W związku z przebiegiem przez obszar zmiany planu drogi krajowej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych oraz użyteczności publicznej w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonego w przepisach ochrony środowiska. W przypadku lokalizowania zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w strefie oddziaływania drogi krajowej nr 91 ustalono wymóg uwzględnienia obowiązujących przepisy prawa budowlanego i ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami.

W Prognozie oddziaływania ustaleń projektu zmiany planu na środowisko stwierdzono iż realizacja ustaleń projektu zmiany planu:

- będzie skutkować zmianami w rzeźbie terenu i zmianami w budowie geologicznej utworów powierzchniowych ale nie będą one niekorzystnie oddziaływać na zabudowę wsi Łęgowo ani na przyległe tereny podmokłe,
- będzie skutkować utratą pokrywy glebowej na części terenu i zmianami w szacie roślinnej, wpłynie na obniżenie bioróżnorodności, ale nie będzie niekorzystnie oddziaływać na przyległe tereny podmokłe, spowoduje zmiany w składzie gatunkowym i liczebności fauny na tym obszarze
- nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia wód gruntowych, nie będzie niekorzystnie oddziaływać na zabudowę wsi Łęgowo oraz przyległe tereny podmokłe,
- nie będzie źródłem zagrożenia powodziowego, ani nie wpłynie na podniesieniu poziomu wód gruntowych,
- nie wpłynie niekorzystnie na przewietrzanie terenu,
- nie będzie znaczącym źródłem emisji zanieczyszczeń,
- skutkować będzie jedynie miejscowymi niewielkimi, mało znaczącymi nieodczuwalnymi zmianami warunków klimatu akustycznego,
- nie wpłynie na zmianę poziomu pól elektromagnetycznych,
- nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na ustanowione formy ochrony przyrody, nie spowoduje pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały

wyznaczone obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz nie wpłynie niekorzystnie na integralność systemu obszarów chronionych,
- nie wprowadza zagrożeń dla środowisk.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4)

Obszar objęty zmianą planu nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, żaden obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków ani nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Nie występują tu też inne elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodniła projekt planu bez uwag.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenia dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowanych w strefie oddziaływania drogi krajowej nr 91 wymogu uwzględnienia obowiązujących przepisów prawa budowlanego i ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami.

W obrębie miejsc postojowych ustalono zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych w projekcie zmiany planu wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji funkcji usługowych z zakresu handlu i rzemiosła - dla działek o takiej funkcji.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rolniczych na funkcje mieszkaniowe i usługowe pozwoli na zwiększenie zainwestowania terenu i wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu wynikających z położenia przy drodze krajowej nr 91 z możliwością obsługi komunikacyjnej poprzez jezdnię serwisową i prawoskręt.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na utworzenie nowych obiektów co zwiększy wpływy z podatków.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7).

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie złożonego wniosku do planu (w ramach funkcji dopuszczonych w Studium).

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie wniosku do planu złożonego przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku dotyczącego ograniczenia wysokości zabudowy do 50m nad poziom morza.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad powiązania obszaru objętego planem z drogą publiczną – drogą krajową nr 91.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz drogi wewnętrznej i w ograniczonym zakresie dla drogi krajowej nr 91 (tylko w odniesieniu do infrastruktury związanej z drogą i innej infrastruktury tylko w zakresie przejść poprzecznych);
- możliwości rozbudowy i budowy i nowych sieci i urządzeń wodociągowych;
- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

Na rysunku planu ustala się przebieg drogi wewnętrznej (4.KDW), której teren stanowi w

większości własność Gminy Pruszcz Gdański, a która zapewnia możliwość dojazdów do przyległych działek a także powiązanie z drogą publiczną – drogą krajową nr 91.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Na obecnym etapie prac (przedłożenia projektu zmiany planu do opiniowania i uzgodnień), realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Pruszcz Gdański wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (pismo znak GPiRG0BD1.6721.6.1.2014 z dnia 203.03.2014 r.)
- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu.

Do projektu zmiany planu został złożony jeden wniosek przez osobę fizyczną (pismo z dnia 28.03.2014 r.) o przeznaczenie działki nr 155/3 na cele usługowo – rzemieślnicze. Na podstawie tego wnioski wszczęto procedurę sporządzenia zmiany planu. Wniosek został uwzględniony w odniesieniu do funkcji handlu - zakres dopuszczalnych usług został ograniczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu została złożona jedna uwaga, która Postanowieniem z dnia 20 maja 2016 r. nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański. Uwaga wymaga rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Pruszcz Gdański.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3).

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny. Przeprowadzając w trakcie sporządzenia projektu zmiany planu analizy istniejącego zagospodarowania terenu, środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, wykazano iż teren predysponowany jest zabudowy co wynika z:

- położenia przy drodze publicznej z możliwością dojazdu,
- możliwości bezpośrednich dojazdów do działek z drogi wewnętrznej, stanowiącej w większości własność gminy,
- możliwości obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez ustalenie pasa zieleni izoalcyjno – krajobrazowej i odpowiednich wskaźników terenów biologicznie czynnych.

Z uwagi na małą powierzchnię terenu (ok. 1ha), brak zespołów zabudowy mieszkaniowej nie ustala się publicznych terenów zieleni urządzonej.

Zmiana planu umożliwi wprowadzenie zabudowy i zainwestowania terenu, który częściowo zabudowanego ale w sposób niezgodny z obowiązującym planem, a więc uwzględnia interes prywatny.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2).

Ustalenie zmiany przeznaczenia tego terenu z funkcji rolniczych na funkcje mieszkaniowe i usługowe jest korzystne z uwagi na jego położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Teren powiązany jest komunikacyjnie i infrastrukturalnie z przyległymi terenami zainwestowanymi i nie wymaga wytyczenia i budowy nowych dróg publicznych.

Obszar objęty zmianą planu posiada bezpośrednią dostępność do publicznego transportu drogowego poprzez system autobusów, których trasa przebiega wzdłuż drogi krajowej nr 91.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Obszar zmiany planu położony jest poza głównymi strumieniami przemieszczania się pieszych

dlatego nie jest uzasadnione wyznaczanie wydzielonych ciągów pieszych.

Piesi mogą przemieszczać się drogą wewnętrzną wyznaczoną w planie.

Wyznaczenie odrębnego terenu dla pieszych skutkowałoby naruszeniem interesu prywatnego i wiązałoby się ze skutkami finansowymi dla Gminy.

W celu umożliwienia bezpiecznego poruszania się rowerzystów i pieszych wzdłuż drogi krajowej plan dopuszcza realizację obiektów budowlanych i urządzenie terenu a do takich należy chodnik i ścieżka rowerowej w ramach wyposażenie drogi krajowej zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4).

Na obszarze gminy Pruszcz Gdański nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Obszar objęty zmianą planu położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, pomiędzy zawartą zabudową zagrodową, mieszkaniową i usługową wsi Łęgowo a zwartą zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną wsi Różyny.

Po przeciwnej stronie drogi krajowej znajduje się kompleks budynków usługowych.

Nowa zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno -przestrzenną.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).

Wójt Gminy Pruszcz Gdański nie dokonał oceny aktualności studium i planów miejscowych ani nie sporządził Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie można więc ocenić zgodności projektu zmiany planu z wynikami tej analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z podatkiem od gruntów i budynków, nieruchomości, opłaty planistycznej w związku ze sprzedażą działek .

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących urządzenie drogi wewnętrznej, sieci wodociągowej.

W ogólnym bilansie nastąpi przewaga kosztów nad dochodami.

Jednakże uchwalenie planu jest korzystne w aspekcie społecznym, gdyż umożliwi wprowadzenie zabudowy i zainwestowania częściowo już zabudowanego terenu, ale w sposób niezgodny z obowiązującym planem, w którym ustalono funkcje rolnicze bez zabudowy.

Mimo konieczności poniesienia kosztów, wynikających głównie z konieczności budowy sieci wodociągowej oraz drogi wewnętrznej, zmiana planu uporządkuje stan istniejący i stworzy możliwość dalszej zabudowy terenu.

III. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA PLANU.

1. Procedura wynikająca z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- opublikowanie na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (pismo znak GPiRG0BD1.6721.8.1.2014 z dnia 20.03.2014 r.),
- zamieszczenie w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu.,
- zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uchwalenia planu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany MPZP (pismo znak GPiRG0BD1.6721.8.1.2014 z dnia 27.10.2014 r.).

2. Procedura wynikająca z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- wystąpienie o opinie i uzgodnienia do instytucji i organów – grudzień 2015 r.

3. Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2016 r. do 28 kwietnia 2016 r., termin składania uwag do dnia 12 maja 2016 r.