

**UCHWAŁA NR XXV/84/2016
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 16 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu miejscowości ROTMANKA, obręb
geodezyjny STRASZYN**

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 XXXVIII/105/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część Wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn, 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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn 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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn, zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar położony po zachodniej stronie ul. Sportowej, o powierzchni ok. 0,86 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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn 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. 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) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: 1.W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi; 2.ZL – las;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. 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 użytych w niniejszym planie

- 1) bryła główna budynku : podstawowa, największa pod względem powierzchni 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 obsługą funkcji podstawowej, 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 ścianki kolankowe o wysokości do 140 cm od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się naczółki, lukarny, ryzality o innym kącie nachylenia dachu niż dach nad bryłą główną budynku, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej; budynek o złożonym rzucie planu 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 2,0m 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 sieci oraz urządzenia i obiekty powiązane z sieciami: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracji wodnych, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów itp - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 8) linia rozgraniczająca: linia będącą 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 tablicy, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 12) szyld: informacja o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której jest umieszczona, 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, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, oraz powierzchni zajmowanej przez obiekty inne, takie jak: szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej, urządzenia infrastruktury technicznej itp.;
- 15) przepisy odrębne: przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 16) rysunek planu: rysunek w skali 1 : 1 000, 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;
- 19) intensywność zabudowy: zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 15) w stosunku do powierzchni działki objętej projektowaną inwestycją;
- 21) wysokość:
 - a) budynku: 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.

§ 5. Przeznaczenie terenów

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

- 1) 1.W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) 2.ZL – las.

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

3. Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni 0,19 ha wchodzące w skład działki ewidencyjnej nr 1920 obręb Straszyn, na podstawie Decyzji Ministra Środowiska znak: ZS.2210.138.2015.WS z dnia 27 stycznia 2015 r.

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: las, który spełnia funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, tereny położone na styku z lasem znajdującym się poza obszarem planu oraz teren położony na styku z drogą publiczną. Ochronę zapewnia się poprzez ustalenie zasad zawartych w ust.3 i ust. 4 oraz w kratkach terenów w § 12.

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

- a) terenów przeznaczonych do zabudowy, budynków, budowli, obiektów małej architektury, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w § 12 ust. 1 - karta terenu 1.W;
- b) obiektów, które mogą być zlokalizowane w lesie, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w § 12 ust. 2 - karta terenu 2.ZL;
- b) reklam i szyldów, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w ust. 3;
- c) ogrodzeń, dla których określono nakazy, zakazy, dopuszczenia zawarte w ust. 4.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów (w rozumieniu § 4 pkt 12 i pkt 13):

- 1) wyklucza się lokalizację wszelkich tablic i urządzeń emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- 2) wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych itp oraz informacyjnych na ogrodzeniach;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów:
 - a) wolno stojących, w liczbie maksymalnie 1 tablica na działce budowlanej, powierzchnia szyldu do 2 m²;
 - b) umieszczonych na budynkach, w liczbie maksymalnie 2 szyldy na budynku; powierzchnia jednego szyldu maksymalnie 1,50 m²;

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

- 1) stosować ogrodzenia ażurowe, np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe; dopuszcza się cokoły pełne do wysokości 0,5 m nad poziomem terenu przy ogrodzeniu (z uwzględnieniem otworów dla migracji zwierząt); całkowita maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych 1,60 m od istniejącego poziomu terenu od strony drogi;
- 2) zakaz realizacji 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 cokolem 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 zasady kształtowania krajobrazu

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

1) ustala się nakaz:

- a) zabezpieczania gruntu przed infiltracją wód opadowych z czasowo gromadzonych odpadów;
- b) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy grunty (gleby) 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) składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu;
- d) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

2. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych:

1) ustala się kształtowanie obiektów i budowli 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; ustalenie powyższe nie stanowi wystarczającej przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

4) przy realizacji inwestycji w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa.

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 terenu oznaczonego symbolem 1.W – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2. ZL– jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - 3) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linie elektroenergetyczna 15 kV; ustalona przepisami odrębnymi strefa ograniczeń wzdłuż tej linii zapewnia między innymi ochronę pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi przed polami elektromagnetycznymi.
4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

1) zakaz lokalizowania:

- 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, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w szczególności na środowisko gruntowo-wodne; 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 przeznaczone 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 kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w § 12 niniejszej uchwały.

5. Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wody:

- 1) obszar objęty planem położony jest w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 13; ustalone zasady zagospodarowania nie zagrażają czystości wód podziemnych;
- 2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.W znajduje się ujęcie wody; dla ujęcia wody nie została ustanowiona strefa ochronna.

6. 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: odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych i wód technologicznych (wód popłucznych z ujęcia wody oraz wód spuszcanych ze zbiorników wyrównawczych w terenie I.W) ustala się:
 - a) odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, do kanalizacji popłucznej, do kanalizacji deszczowej - po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się ich odprowadzenie do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) z dachów budynków wody opadowe odprowadzać: na powierzchnię terenu lub/oraz do kanalizacji deszczowej; ustala się obowiązek retencjonowania wód opadowych w zbiornikach na wody opadowe (retencyjnych lub retencyjno – rozsączających) z co najmniej 50% powierzchni wszystkich dachów budynków ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników i innych celów gospodarczych;
 - b) z dojazdów, placów postojowych i parkingów: na teren działki budowlanej lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny w sposób następujący:
 - bezpośrednio na powierzchnię terenu działki z zakazem spływu na nieruchomości sąsiednie,
 - 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,
 - do kanalizacji deszczowej;
- 5) 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;
- 6) w zakresie zasilania w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy);
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Pruszcz Gdański.

7. 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 chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazy kulturowe, ani obiekty i obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi las. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w karcie terenu 2.ZL zawartej w § 12 ust.2.

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

1. W obszarze objętym planem nie ustala się przebiegu dróg publicznych ani przebiegu dróg wewnętrznych.

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

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów, realizowanych przez inwestora na terenie własnej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.W:

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

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

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbol 2.ZL:

- a) dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych przeznaczonych na postój pojazdów osobowych, w tym miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz miejsc postojowych rowerów;
- b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową muszą stanowić minimum 10% liczby stanowisk wyznaczonych w obrębie terenu lokalizacji miejsc postojowych (minimum 1 miejsce postojowe);
- c) miejsca postojowe dla rowerów: wskaźniki dowolne.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;
- 2) nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 3) sieci infrastruktury należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu;
- 4) realizacja sieci, obiektów i budowli infrastruktury technicznej na terenie lasu oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Systemy zaopatrzenia w wodę:

- 1) na obszarze objętym planem występują sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę; ustala się możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) urządzenia zaopatrzenia w wodę realizować z uwzględnieniem dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

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

4. System odprowadzenia ścieków technologicznych i wód technologicznych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń związanych z odprowadzeniem ścieków technologicznych i wód technologicznych.

5. System odprowadzenia wód opadowych: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci, urządzeń oraz budowli odprowadzenia wód opadowych;

6. System zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się możliwość budowy sieci i urządzeń gazowych.

7. System zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się możliwość budowy sieci i urządzeń ciepłowniczych i indywidualnych źródeł ciepła.

8. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) na obszarze objętym planem występuje kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia; wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV występuje strefa ograniczeń, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z właścicielem sieci;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.W dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wewnątrz bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) realizacja stacji transformatorowych na słupowych bez ograniczeń;
- 5) budowa sieci, budowli i innych urządzeń elektroenergetycznych w porozumieniu z właścicielem terenu.

9. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

- 1) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej; lokalizacja w terenie 2.ZL z uwzględnieniem przepisów odrębnych; budowa masztów telekomunikacyjnych 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 i urządzenia telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod dojazdy lub wzdłuż granic działek/terenów.

§ 12. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Karta terenu o symbolu: 1. W (powierzchnia ok.0,4632 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren infrastruktury technicznej – wodociągi: obiekty i urządzenia poboru wody i zaopatrzenia w wodę, urządzenia budowlane związanych z obiektami; teren przeznaczony na realizację celów publicznych;
- b) w terenie dopuszcza się: usługi administracyjne i biurowe, pomieszczenia socjalne, lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z użytkowaniem terenu (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej), budynki pomocnicze, zieleń, 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) wyklucza się przedsięwzięcia zgodnie z ustaleniami zawartymi § 7 ust.4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) zasady lokalizacji reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 3;
- b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 4;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 12m od linii rozgraniczającej z terenem 2.ZL,
 - 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej,
 - 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej - jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0%, maksymalna 40%;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0, maksymalna 1,60;
- e) minimalne wielkości nowo wyznaczanych działek budowlanych: dowolne;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki: do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia kondygnacja poddasze), dopuszcza się kondygnację podziemną; inne gabaryty dowolne; maksymalna wysokość do 9m,
 - budowle: dowolne,
 - obiekty małej architektury: maksymalna wysokość do 4 m, powierzchnia zabudowy do 4 m²,
 - słupy wysokość do 8 m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 6;
 - geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy symetryczny z kalenicą, kąt nachylenia od 25° do 40°;
- g) wymagania kompozycyjno – estetyczne:
- elewacje budynków: materiały elewacyjne dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
 - dachy płaskie: materiały dowolne,
 - dachy inne: stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - stolarka okienna i drzwiowa: w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor stolarki okiennej i jeden kolor dla stolarki drzwiowej;
 - maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust.9 pkt 1;
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: wszelkie projektowane obiekty stałe i czasowe o wysokości równej lub wyższej od 75 m ponad

poziom morza podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwych służb ruchu lotniczego;

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 OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi gminnej (ul. Sportowej), przyległej do terenu od strony wschodniej;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

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

2. Karta terenu o symbolu: 2. ZL (powierzchnia ok.0,3929 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) las; prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu oraz ustawą o lasach;
- b) w terenie dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych niezbędnych do prowadzenia gospodarki leśnej, lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z użytkowaniem terenu (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej), dróg leśnych i miejsc postojowych oraz obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- c) wyklucza się przedsięwzięcia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.4 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: minimalna 0%, maksymalna 20%;

- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: 30%;
- d) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: minimalna 0, maksymalna 0,60;
- e) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- f) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się kondygnację podziemną; inne gabaryty dowolne; maksymalna wysokość 9 m,
 - budowle: dowolne,
 - obiekty małej architektury: powierzchnia zabudowy do 4 m², wysokość do 4 m,
 - słupy wysokość do 8 m, maszty wysokość dowolna z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 6,
 - geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy symetryczny z kalenicą, kąt nachylenia od 25° do 40°;
- g) wymagania kompozycyjno – estetyczne:
 - elewacje budynków: materiały elewacyjne dowolne, wyklucza się kolory jaskrawe,
 - dachy płaskie: materiały dowolne,
 - dachy inne: stosować pokrycie dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - stolarka okienna i drzwiowa: w obrębie jednego budynku stosować jeden kolor stolarki okiennej i jeden kolor dla stolarki drzwiowej;
 - maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust.9 pkt 1;

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

- a) wszelkie projektowane obiekty stałe i czasowe o wysokości równej lub wyższej od 75 m ponad poziom morza podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwych służb ruchu lotniczego;
- b) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV, wzdłuż linii obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.8, pkt 1;

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 OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi gminnej (ul.Sportowej), przyległej do terenu od strony wschodniej;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.6;

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

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

§ 13. Traci moc uchwała 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) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, w granicach objętych niniejszym planem.

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

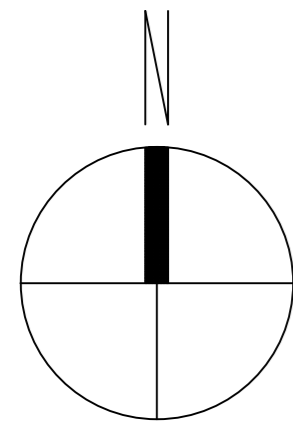
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ WYŻYNNĄ, FRAGMENTU MIEJSCOWOŚĆ ROTMANKA, OBRĘB GEODEZYJNY STRASZYN

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR...XXV/84/2016...RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
Z DNIA 16 LISTOPADA 2016 R.



0 5 10 15 20 25 50 75m

SKALA 1: 1000

Pruszcz Gd., dnia 2014.04.14

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

obr. Straszyn 0016, ark. 5; dz. 1611

Sekcje mapy: 6.219.25.20.3; 6.219.25.20.4; 6.219.25.20.2; 6.219.25.20.1

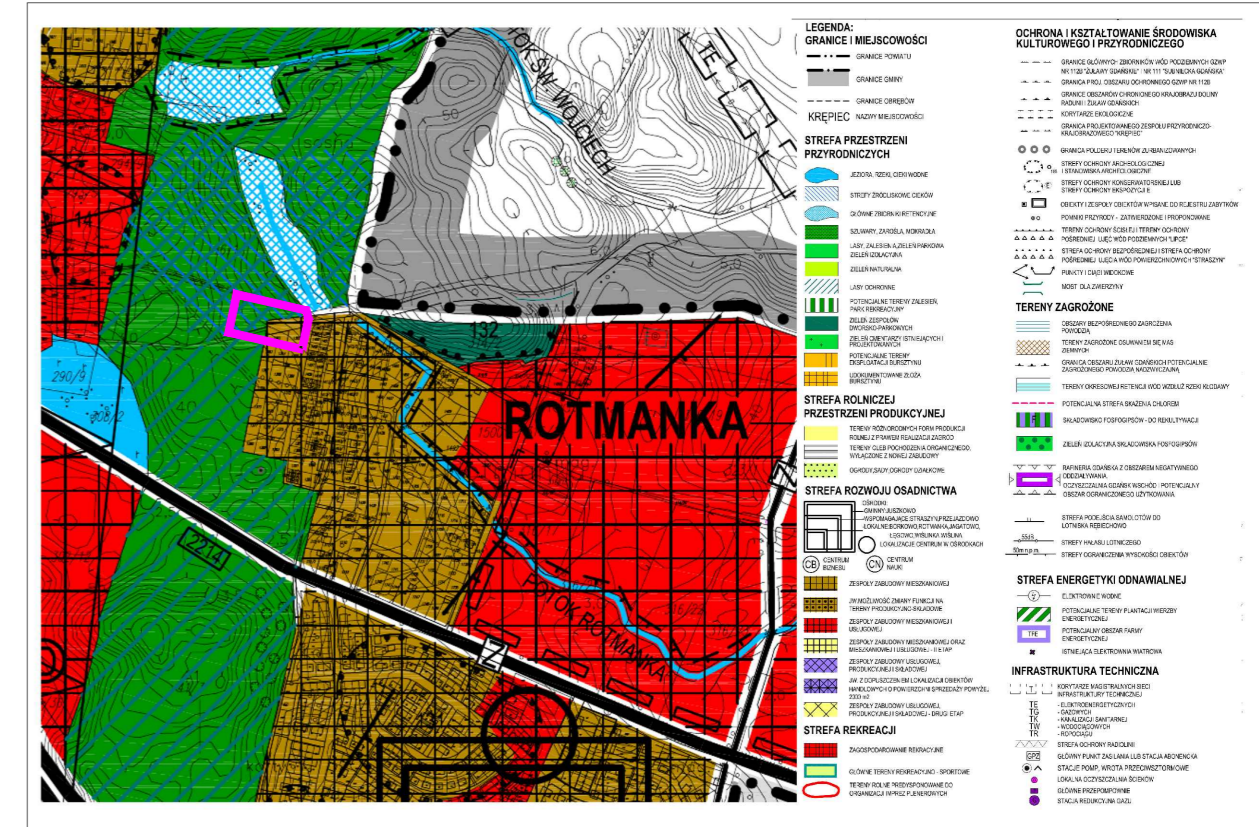
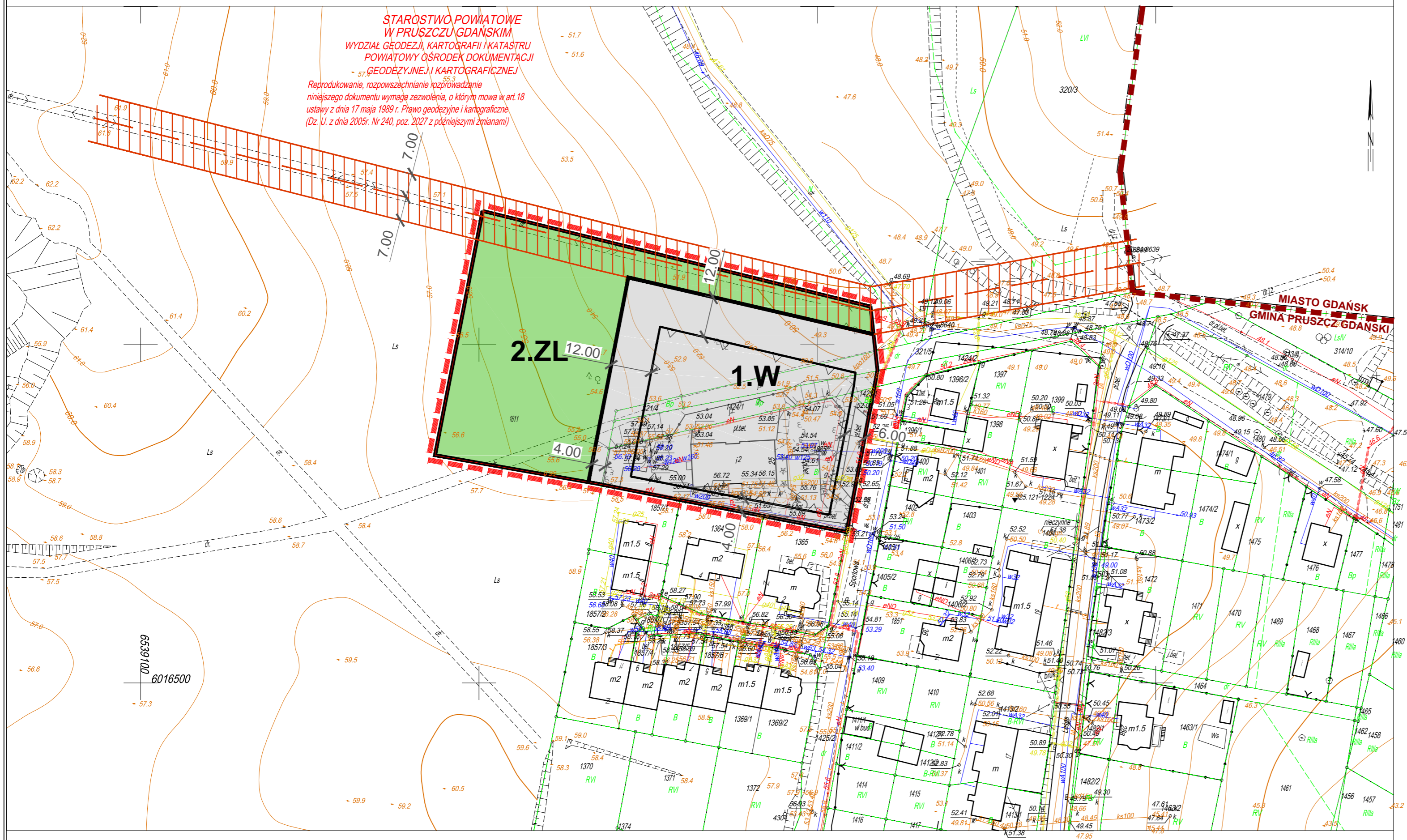
SKALA 1:1000

L.Dz. 1841/2014

(inny i nazwa; podaj, starostwo służebne osoby upoważnionej)

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

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18
ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz. U. z dnia 2005r. Nr 240, poz. 2027 z późniejszymi zmianami)



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU.

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE	
GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:	
	1. W teren Infrastruktury technicznej –wodociągi
	2. ZL las
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
	maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
INFORMACYJNE OZNACZENIA	
	granica administracyjna miasta Gdańsk i gminy Pruszcz Gdański
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą ograniczeń w zagospodarowania terenu

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
MAREK KOWALSKI

PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 04.05.2016 DO 08.06.2016 R.	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ WYŻYNNĄ, FRAGMENTU MIEJSCOWOŚĆ ROTMANKA, OBRĘB GEODEZYJNY STRASZYN	
RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR...XXV/84/2016...RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA 16 LISTOPADA 2016 R.	
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym 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.z.p.
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p.l.z.p.
UMOWA NR: GPR 1 G. KM.032.2.2015. 152	DATA OPRACOWANIA MAJ 2016
PRACOWNIA ARCHITECTURY STUDIOPROJEKT architekt: jakub sieniawski ul. kreta 60, 80-217 gdańsk t: 0 6 3 7 0 7 8 5 k: pracownia@studioprojekt.com www.studioprojekt.com	

PROJEKTOWANIE ARCHITECTURA + URBANISTYKA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/84/2016
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 16 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański część wyżynna, fragmentu miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dnach od 4 maja 2016 r. do dnia 8 czerwca 2016 r. Termin składania uwag podany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 24 czerwca 2016 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/84/2016
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 miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn oraz zasad ich finansowania

1. Na obszarze objętym planem do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zaliczonych do zadań własnych gminy należy budowa obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę.

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

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega 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 prawna

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część WYŻYNNĄ, uchwalonego Uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 88 z dnia 20 września 2005 r. poz. 1814 r) sporządza się na podstawie uchwały nr XXXVIII/105/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 grudnia 2013 r.

2. Położenie terenu

Obszar objęty zmianą planu położony jest w północnej części miejscowości Rotmanka, po zachodniej stronie ul. Sportowej. Powierzchnia terenu objętego zmianą planu wynosi ok 0,86 ha.

3. Cel sporządzenia zmiany planu

Zmianę planu sporządza się w celu powiększenia terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę w celu rozbudowy istniejącego ujęcia wody.

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:

- teren istniejącego ujęcia wody i budników towarzyszących: położony jest w obrębie terenu oznaczonego symbolem „TW”, o przeznaczeniu „*teren urządzeń infrastruktury technicznej, ujęcie wody*”;
- tereny przyległe położone są w obrębie terenu oznaczonego symbolem „L” o przeznaczeniu „*lasy, zadrzewienia*”.

5. Stan istniejący

Na działce nr 1885 znajduje się ujęcie wody z urządzeniami technicznymi i biurem firmy „EKSPLOATATOR”, która zarządza urządzeniami wodociągowymi i kanalizacyjnymi w gminie Pruszcz Gdański. Od strony północnej do tej działki przylega droga i parking - teren stanowi własność Gminy Pruszcz Gdański.

Północną i zachodnią część terenu stanowi las - własność Skarb Państwa we władaniu Nadleśnictwa Kolbudy. Wzdłuż wschodniej granicy terenu prowadzi droga publiczna - ul. Sportowa.

6. Ustalenia planu

W obszarze objętym zmianą planu ustala się powiększenie istniejącego terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę w kierunku północnym – do strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej – teren 1.W. Dla terenu ustala się dodatkowo funkcje administracyjne.

Pozostały teren zachowuje się w użytkowaniu leśnym – teren 2.ZL.

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*”, a dla terenu bezpośrednio przyległego, który przeznacza się w projekcie zmiany planu na planowaną rozbudowę ujęcia wody: „*strefy przestrzeni przyrodniczych – lasy, zalesienia, zieleń parkowa, zieleń izolacyjna*” z dodatkowym ustaleniem „*strefy źródłiskowe cieków*” i „*Lasy ochronne*”.

W części opisowej Studium, w rozdz. 4.3 zawarto ustalenia, dotyczące uszczegółowienia funkcji terenów i rozwoju osadnictwa, w tym dla „*strefy rozwoju osadnictwa - zespołów zabudowy mieszkaniowej*”.

Ustalona w projekcie zmiany funkcja – urządzeń zaopatrzenia w wodę jest funkcją istniejącą i uzupełniającą dla funkcji zabudowy mieszkaniowej, podobnie jak drogi i zieleń i jako taka jest uznana za zgodną z

ustaleniami studium.

Rozszerzenie terenu dla rozbudowy ujęcia wody w ramach „strefy rozwoju osadnictwa - zespoły zabudowy mieszkaniowej” w kierunku północnym i zachodnim na obszar strefy „lasów”, nastąpiła na podstawie ustalenia zawartego w części opisowej Studium – rozdz. 4, w którym zawarto ustalenia dla stref polityki przestrzennej:

„realizacja przyjętych celów rozwoju odbywać się będzie w różnorodnych, wzajemnie przenikających się strefach...” oraz: „granice stref funkcjonalnych określonych na rysunkach A i B należy sprecyzować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niezbędne przesunięcia rozgraniczenia stref nie mogą ograniczać wzajemnie ich podstawowych funkcji oraz obowiązujących przepisów prawnych, szczególnie w zakresie ochrony środowiska”.

Tak więc, w dokumencie Studium uwarunkowań dopuszcza się sprecyzowanie granic stref funkcjonalnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Teren planowanej rozbudowy położony jest na styku z istniejącym ujęciem wody (w obrębie strefy rozwoju osadnictwa) a więc mieści się w granicach dopuszczonego w Studium precyzowania granic stref funkcjonalnych, które zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium wzajemnie się przenikają a ich sprecyzowanie winno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają uwarunkowania ochrony środowiska i przyrody oraz obowiązujące przepisy – w tym wypadku wymóg uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Przesunięcie w projekcie zmiany planu strefy mieszkaniowej na teren lasu nastąpiło z uwzględnieniem wszystkich obowiązujących przepisów, co potwierdzono w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych do projektu zmiany planu.

Ponadto, w części opisowej Studium, w rozdz.2. „Główne cele rozwoju i główne zagrożenia” ustalono:

Wspólnymi celami rozwoju tych dwóch części (to jest części wyżynnej i części nizinnej) jest doskonalenie systemu obsługi komunikacyjnej, rozwój scentralizowanych systemów infrastruktury technicznej oraz doskonalenie warunków życia dla ich mieszkańców.

Rozbudowa ujęcia wody stanowi realizację celów rozwoju części wyżynnej gminy Pruszcz Gdański.

Reasumując, planowana zmiana planu miejscowego jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

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 w projekcie zmiany planu zostały uwzględnione poprzez przyjęte ustalenia w zasad kształtowania zabudowy, reklam i szyldów oraz ogrodzeń.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury a także walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały uwzględnione poprzez ustalenia w odniesieniu do:

- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy (budynków, obiektów małej architektury, słupów i masztów),
- wysokości i kolorystyki obiektów oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagań kompozycyjno - estetycznych dla budynków i budowli.

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 ustalenia zawarte w§ 7 projektu uchwały odnoszące się do:

- zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami,
- zasad ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- zasad rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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

- nie będzie źródłem zanieczyszczeń gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych,
- nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczeniami tych wód,
- wpłynie na obniżenie walorów krajobrazowych ale zmieni ich charakter,
- 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,
- w związku z planowaną rozbudową ujęcia wody, zachowanie aktualnie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie będzie możliwe, gdyż spowoduje likwidację jej części i wystąpią zmiany w występującej tu faunie, jednakże planowana inwestycja wynika z potrzeb społecznych i służy też ochronie środowiska.

Na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskano zgodę Ministra Środowiska, decyzja znak: ZS.2210.138.2015.WS z dnia 27 stycznia 2015 r

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazy kulturowe, ani obiekty i obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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 zakazu lokalizowania przedsięwzięć: mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalanie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego; stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Rozbudowa ujęcia wody ma na celu poprawę warunków zaopatrzenia w wodę ludności i zabezpieczenie zasobów wody dla przyszłych potrzeb. Jest niezbędne ze względów społecznych, pozwoli na zabezpieczenie potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Wymagania w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez wskazanie terenów na rozbudowę ujęcia wody co pozwoli na zaopatrzenie w wodę pobliskich osiedli i obiektów usługowych i podniesie wartość ekonomiczną terenów budowlanych położonych w tej części Rotmaki.

Plan umożliwi realizacją zadań własnych gminy.

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

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zgodę Ministra Środowiska na wyłączenie części działki nr 1611 obręb Straszyn, stanowiącej własność Skarbu Państwa z produkcji leśnej.

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 i wprowadzenie ustalenia o treści:

wszelkie projektowane obiekty stałe i czasowe o wysokości równej lub wyższej od 75 m ponad poziom morza podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwych służb ruchu lotniczego.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustaloną możliwość powiększenia terenu istniejącego ujęcia wody i ustalenie zasad zagospodarowania, które pozwolą na realizację zadań własnych gminy w zakresie rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę.

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 rozbudowy na terenie zmiany planu ujęcia wody oraz dopuszczenie lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

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)

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: GPiRG0BD.6721.8.1.2014 z dnia 27 stycznia 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 (w dniu 04.02.2014 r.) o maksymalne ograniczenie presji inwestycyjnej w strefę ekotonu strefy przestrzeni otwartej ze względu na miejsce występowania ściśle chronionego gatunku chrząszcza. Wniosek został uwzględniony w zakresie dotyczącym problematyki planu miejscowego ustalonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W chwili obecnej, na skutek intensywnego rozwoju miejscowości Rotmanka, okresowo występują braki w dostawie wody i należało podjąć działania w kierunku poprawy tej sytuacji.

Rozbudowa ujęcia wody ma na celu poprawę warunków zaopatrzenia w wodę ludności i zabezpieczenie zasobów wody dla przyszłych potrzeb. Jest to niezbędne ze względów społecznych, pozwoli na zabezpieczenie potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Plan miejscowy należy sporządzić dla obszaru obejmującego teren ujęcia istniejącego i teren planowanej rozbudowy, ponieważ tworzyć będą całość funkcjonalną.

Z uwagi na istniejącą po południowej stronie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a po stronie wschodniej drogę - nie ma innej możliwości rozbudowy ujęć wody aniżeli w kierunku północnymi zachodnim. Realizacja ujęcia w innym miejscu wiązałaby się ze znacznie większymi kosztami.

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny. Projekt planu, ustalając możliwość rozbudowy istniejącego ujęcia wody uwzględnia interes publiczny ale jednocześnie przyczynia się do podniesienia jakości życia poszczególnych właścicieli korzystających wody z tego ujęcia, czyli 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)

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie mają wpływu na transportochłonność. W planie nie wyznacza nowych terenów inwestycyjnych, które spowodują zwiększenie transportochłonności, a jedynie zezwala na rozbudowę istniejącego ujęcia wody.

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 ma uzasadnienia do wyznaczania wydzielonych ciągów pieszych.

Piesi mogą poruszać się po ścieżkach pieszych istniejących w obrębie lasu, na zasadach ustalonych przez właściciela lasu.

Wyznaczenie odrębnego ciągu dla pieszych nie jest uzasadnione społecznie ani przestrzennie.

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).

Plan nie wyznacza nowych terenów inwestycyjnych a jedynie zezwala na rozbudowę istniejącego ujęcia wody.

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

Wójt Gminy Pruszcz Gdański nie ocenił 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)

Rozbudowa ujęcia wymaga poniesienie wydatków przez gminę, ale jest to niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy dotyczących zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

III. PROCEDURA FORMALNO - PRAWNA PLANU

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został uzgodnieniom i opiniowaniu przez organy wymagane z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Następujące organy opiniujące wniosły uwagi do przedłożonego do opiniowania projektu zmiany planu: Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Organ uzgadniający - Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku wniosł uwagi do przedłożonego do uzgodnienia projektu zmiany planu. Uwaga została uwzględniona w projekcie zmiany planu, wyłożonym do publicznego wglądu.

2. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 04 maja 2016 r. do 08 czerwca 2016 r. W okresie tym nie złożono uwag do planu.