

**UCHWAŁA NR XXV/85/2016  
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 16 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Pruszcz Gdański – część wyżynna FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO  
JAGATOWO**

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 XXXVII/96/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 14 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO JAGATOWO, 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 stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna fragmentu obrębu geodezyjnego Jagatowo 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 Jagatowo zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje działkę ewidencyjną nr 142/1 położoną w północno – zachodniej części obrębu Jagatowo, przy granicy z obrębem Bielkówko gmina Kolbudy, o powierzchni ok. 2,94 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 Jagatowo 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 Jagatowo, 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 Jagatowo 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) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) 1.MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 2.KDW – teren dróg wewnętrznych;
- 4) wyróżnione zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) drzewa do zachowania. Pozostałe oznaczenia stanowią informację i nie są ustaleniami planu.

4. Położenie linii rozgraniczających tereny 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, schodów, ganku, wykusza, lukarny 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 (o takim samym kącie nachylenia) w stosunku do poziomu; dopuszcza się naczółki; dopuszcza się ścianki kolankowe o wysokości do 1,2 m od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się 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 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) działka : działka budowlana zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) odnawialne źródła energii : w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) infrastruktura techniczna : podziemne i naziemne urządzenia i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, telekomunikacyjne, melioracji wodnych, 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;

- 7) linia rozgraniczająca terenu : linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które opisane są innym symbolem literowo-cyfrowym;
- 8) 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 1,50 m 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;
- 9) obiekty małej architektury : według przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 10) reklama : informacja promująca osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi itp. w formie urządzeń i tablic reklamowych, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 11) szyld : informacja o działalności prowadzonej na nieruchomości, w formie tablicy, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu itp., wraz z elementami konstrukcyjnymi;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna : w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
- 13) 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, itp.;
- 14) przepisy odrębne : przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 15) rysunek planu: rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) teren : teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania zostało określone w niniejszej uchwale;
- 17) ustawa : należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) intensywność zabudowy : zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) wskaźnik zabudowy : wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 13) w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją;
- 20) wysokość:
  - a) budynków : w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych : wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

21) drzewa do zachowania : teren zajmowany przez istniejące drzewa, wskazane do zachowania ze względów środowiskowych i krajobrazowych; powierzchnię tego terenu wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki.

## **§ 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.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 2.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 w § 12.

3. Ustala się przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych zabudowanych klasy B RIVb oraz gruntów rolnych klasy R IVa o łącznej powierzchni 2,94 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 wymaga teren położony wzdłuż drogi – Alei Dębowej. Ochronę zapewnia się poprzez ustalenie zasad zawartych w ust. 2, 3, 4 oraz w kartach 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) szyldów, dla których zasady umieszczania 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 10 i 11):

- 1) wyklucza się lokalizację wszelkich tablic i urządzeń emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- 2) wyklucza się lokalizację reklam, w tym umieszczanych na ogrodzeniach;
- 3) w obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie lokalizację szyldów umieszczonych na budynkach, w liczbie jeden szyld o powierzchni do maksimum 1 m<sup>2</sup> umieszczony na budynku.

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 istniejącym poziomem terenu przy ogrodzeniu od strony drogi (z uwzględnieniem otworów dla migracji zwierząt); całkowita maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych 1,6 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 wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń, rekultywacji lub rewitalizacji.

6. W odniesieniu do określonych w kartach terenów wskaźników zagospodarowania terenów i formy dachu dopuszcza się odstępstwa dla:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych;
- 2) terenów istniejącej zabudowy, w następującym zakresie:
  - a) dla budynków istniejących uwidocznionych na mapie rysunku planu, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu - dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego; przy nadbudowie budynków lub przebudowie dachu obowiązuje forma jak podano w karcie danego terenu;
  - b) dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki: wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie i możliwość ich zwiększenia o 10%; jeśli minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż wymagany ustala się możliwość jego zachowania.

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

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

- 1) ustala się nakaz:
  - a) zabezpieczenia gruntu przed infiltracją wód z czasowo gromadzonych odpadów;
  - b) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (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 środowiska, przyrody i krajobrazu 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; ustalenie powyższe nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich

organów na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów.

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: dopuszczalny poziom dźwięku przenikającego do środowiska dla obszaru objętego planem – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się: ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych i dojazdów oraz do terenów realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują i nie przewiduje się lokalizacji urządzeń wytwarzających promieniowanie elektromagnetyczne stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

4. Zasady rozwoju 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) 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, odnawialnych źródeł energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów; innych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 40 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. Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni: obszar objęty planem położony jest w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd nr 13); ustalone zasady zagospodarowania nie zagrażają czystości wód podziemnych.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie gospodarki wodnej ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na podstawie porozumienia pomiędzy gminą Pruszcz Gdański i gmina Kolbudy;

b) dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody;

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,

- przydomowych oczyszczalni ścieków - przy minimalnej powierzchni działki 3000 m<sup>2</sup>;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

a) dla terenu 1.MN:

- 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: 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, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno – rozsączających; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników, w których gromadzona jest woda z dachów budynków, po oczyszczeniu wód opadowych z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dla terenu 2.KDW: 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 zasilania w ciepło: zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne i nieemisyjne;

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 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.** Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

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

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

2. W obszarze objętym planem ustala się przebieg drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDW, połączonej z drogą przyległą do terenu od strony wschodniej - Aleją Dębową. Droga pozostaje własnością osób fizycznych.

3. Ustala się dojazdy do terenów objętych planem według zasad podanych w kartach terenów w § 12.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji 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 m<sup>2</sup> 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 – 7 miejsc postojowych,
  - minimum 15% liczby stanowisk powyżej 8 miejsc postojowych (nie mniej niż 2);
- e) obliczone wg powyższych wskaźników ilości miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę;
- f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nowo budowanych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- g) wymagane wg powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu działki; miejsc postojowych w garażach nie wlicza się do wymaganego minimum;
- h) miejsca postojowe na powierzchni terenu działki realizować z nawierzchnią ażurową;
- i) 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 działki budowlanej objętej zadaniem inwestycyjnym: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe dla rowerów.

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

1. Ustala się następujące warunki realizacji sieci infrastruktury technicznej:

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



2. System zaopatrzenia w wodę: na obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i innych urządzeń zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

3. System odprowadzenia ścieków sanitarnych: ustala się możliwość budowy sieci i innych urządzeń kanalizacji sanitarnej.

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

5. System zaopatrzenia w gaz: ustala się możliwość budowy sieci i innych urządzeń gazowych.

6. System zaopatrzenia w ciepło: ustala się możliwość budowy sieci ciepłowniczych prowadzonych w dojazdach i w drodze wewnętrznej 2.KDW, oraz budowę indywidualnych źródeł ciepła.

7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) na obszarze objętym planem występuje kablowa sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia i budowle linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

2) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (występującej na styku z obszarem objętym planem) występuje strefa ograniczeń; zagospodarowanie terenów w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania;

4) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z właścicielem sieci;

5) w obszarze objętym planem ustala się:

a) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MN dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wewnątrz bezpośrednio przy granicy działki;

b) realizacja stacji transformatorowych nasłupowych bez ograniczeń;

c) budowa sieci, budowli i innych urządzeń elektroenergetycznych w porozumieniu z właścicielem terenu.

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny: we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych, teletechnicznych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o nieznacznym oddziaływaniu z warunkiem 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.

## **§ 12. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

### **1. Karta terenu o symbolu: 1.MN (powierzchnia ok. 2,85 ha):**

#### **1) PRZEZNACZENIE TERENU:**

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

b) dopuszcza się:

- lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie wolnostojących,

- nie więcej niż dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej,

- lokalizację budynków pomocniczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,

- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem tego terenu,
  - dojazdy do działek budowlanych; przy wydzielaniu więcej niż trzech działek obowiązuje szerokość dojazdu minimum 8 m, a dla zatoczek do zawracania wymiary minimum 13 m x 13 m;
- c) w obrębie terenu zakazuje się usług gastronomi i usług motoryzacyjnych;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zasady lokalizowania 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:
- a) zgodnie z § 7;
  - b) w rejonie wskazanym na rysunku planu jako „grupa drzew do zachowania” ustala się nakaz zachowania istniejących drzew; wymóg nie dotyczy cięć sanitarnych;
- 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:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KDW - jak na rysunku planu,
    - 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, zachodniej i południowej - jak na rysunku planu,
    - 4 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej - jak na rysunku planu
    - 1,5 m od wskazanego na rysunku planu rejonu „grupa drzew do zachowania” - jak na rysunku planu;
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%;
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%, w tym minimum 3 drzewa na 100 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 maksymalna 0,50;
  - e) minimalne wielkości nowo wyznaczanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją 10 procent; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów i na powiększenie działek sąsiednich;
  - f) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu); dopuszcza się kondygnację podziemną, maksymalna wysokość do 9 m, inne gabaryty dowolne,
    - budynki pomocnicze: maksymalna wysokość do 5 m, inne gabaryty dowolne,
    - obiekty małej architektury: maksymalna wysokość do 3 m, powierzchnia zabudowy do 4 m<sup>2</sup>;
    - maszty i słupy infrastruktury elektroenergetycznej wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit. a; słupy inne wysokość do 8 m;
  - g) dachy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne o spadkach w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; ustalenie dotyczy tylko bryły głównej budynków, dla pozostałych elementów dach dowolny;
- budynki pomocnicze, obiekty małej architektury: dachy dwuspadowe symetryczne o spadkach w przedziale od 30 stopni do 45 stopni;

h) wymagania kompozycyjno – estetyczne:

- dla elewacji budynków stosować tynk w odcieniach koloru beżowego, szarego, kamień (dopuszczona imitacja), drewno (dopuszczona imitacja), wyklucza się kolory jaskrawe,
- dla dachów stosować pokrycie dachu dachówką lub imitacją dachówki, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego; dopuszcza się panele fotowoltaiczne,
- dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku.

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

- a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 156 m nad poziomem morza;
- b) obiekty o wysokości równej lub wyższej od 50 m na poziomym terenie podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) w przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) wielkość działek: według pkt 5 lit. e) karty terenu;
- 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 przyległej do terenu od strony wschodniej - Alei Dębowej (działki nr 141 stanowiącej własność Gminy Pruszcz Gdański); wjazdy z tej drogi na teren i/lub działki dopuszcza się maksymalnie w trzech miejscach;
  - z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDW bez ograniczeń;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;
- 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: 30%.

2. **Karta terenu o symbolu: 2.KDW** (powierzchnia ok 0,09 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren dróg wewnętrznych (niepublicznych);

b) dopuszcza się:

- zjazdy na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN bez ograniczeń,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,
- miejsca postojowe,
- zielen niską, drzewa;

c) zakazuje się:

- lokalizacji kiosków usługowych,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- odprowadzenia wód opadowych z terenu 1.MN;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

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

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 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;

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

d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

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

f) geometria dachu: nie dotyczy;

g) materiały: nie dotyczy;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ORAZ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 156 m nad poziomem morza;

b) obiekty o wysokości równej lub wyższej od 50 m na poziomym terenie podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) w przypadku natrafienia na robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;

7) ZASADY I WARUNKI SCALENIA 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: połączenie z drogą – Aleją Dębową (działką nr 141 stanowiącą własność Gminy Pruszcz Gdański) przyległą do terenu od strony wschodniej;
  - b) 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 terenu;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

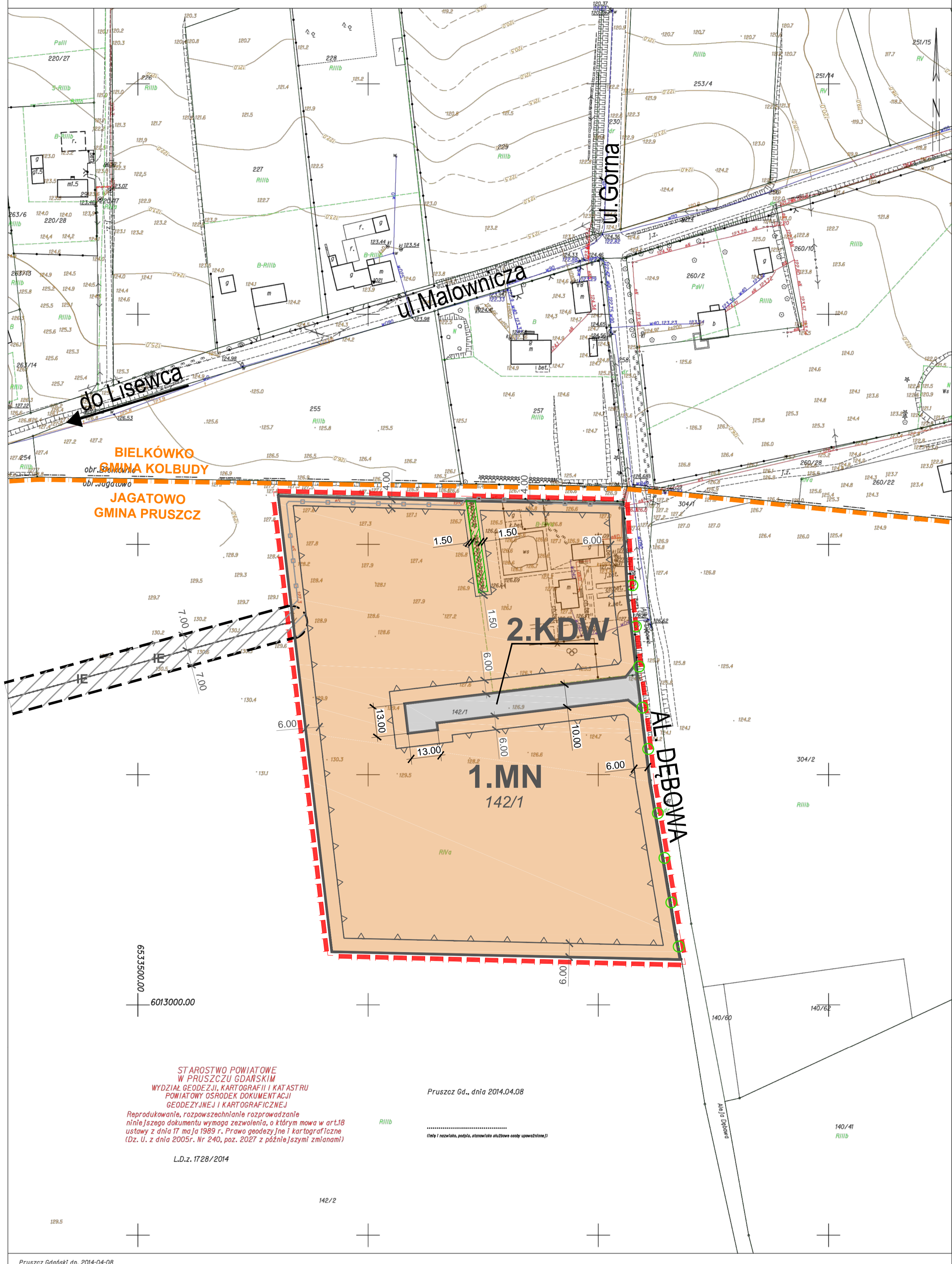
§ 13. Traci moc uchwała Nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 88 poz. 1814) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, w granicach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

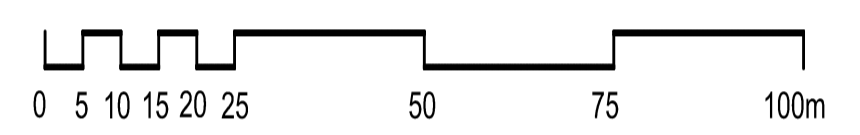
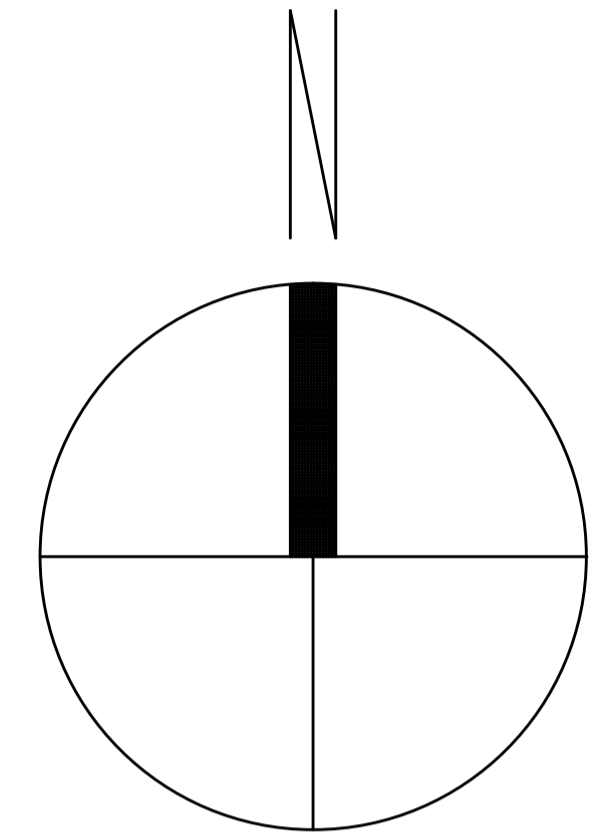
Przewodniczący Rady

Marek Kowalski



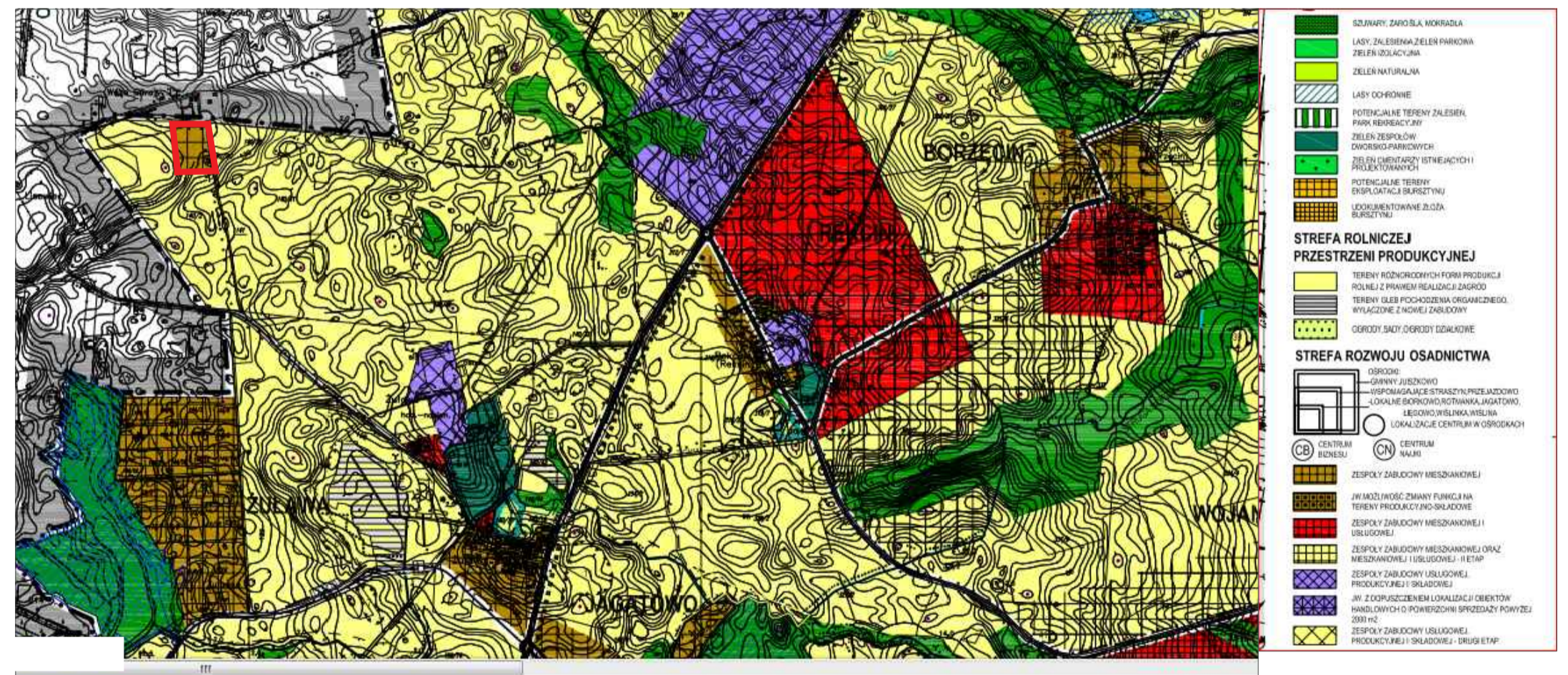
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ WYŻYNNĄ,  
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO JAGATOWO  
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1 000

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR...XXV/85/2016...RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI  
Z DNIA 16.LISTOPADA.2016.R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI CZĘŚĆ WYŻYNNĄ  
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.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



**LEGENDA**

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: POZ.1 - SYMBOL CYFROWY OZNACZAJĄCY NUMER KOLEJNY TERENU, DLA TERENÓW KOMUNIKACJI KOLEJNY NUMER TERENU POPRZEDZONY CYFRĄ 0 LUB 00, POZ.2. - SYMBOL LITEROWY - OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU;
	PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI <b>1.MN</b> TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	<b>2.KDW</b> TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZANE LINIE ZABUDOWY
	GRUPA DRZEWA DO ZACHOWANIA
	OZNACZENIA INFORMACYJNE GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
	DRZEWA W ALEJI DĘBOWEJ (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
	NAPOWIETRZNA LINIA ŚRĘDNIENIEJ WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA nn

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
MAREK KOWALSKI

PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ WYDZIAŁOWANIA NA ŚRODOWISKO  
WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLADU W DNIACH  
OD 06.06.2016R DO 06.07.2016R

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ WYŻYNNĄ,  
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO JAGATOWO

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR...XXV/85/2016...RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI  
Z DNIA 16.LISTOPADA.2016.R...

GLÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIĄSKA uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 34488
PROJEKTANT	DR INŻ ARCH. DOROTA KAMRÓWSKA - ZALUSKA uprawniona do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p.l.z.p.
UMOWA: GPRG-KM.032.2016.042	DATA OPRACOWANIA MAJ 2016

**PRACOWNIA  
ARCHITECTURY  
STUDIOPROJEKT**

**PROJEKTOWANIE ARCHITECTURA + URBANISTYKA**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/85/2016  
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 obrębu geodezyjnego Jagatowo**

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 obrębu geodezyjnego Jagatowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 6 czerwca 2016 r. do 6 lipca 2016 r. Termin składania uwag podany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 27 lipca 2016 r.

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

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/85/2016  
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 Jagatowo oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z odprowadzeniem ścieków sanitarnych w obrębie terenu 2.KDW.

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 formalno – prawna

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały nr XXXVII/96/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 14 listopada 2013 r.

Opracowanie stanowi 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.

#### 2. Położenie terenu

Obszar objęty zmianą planu obejmuje działkę nr 142/1 obręb Jagatowo. Działka ta położona jest w północno - zachodniej części obrębu Jagatowo, przy granicy gminy Pruszcz Gdański z gminą Kolbudy, po zachodniej stronie Alei Dębowej. Aleja Dębowa łączy się z ul. Malowniczą w obrębie Bielkówko gmina Kolbudy. Przedłużeniem Alei Dębowej w kierunku północnym jest ulica Górna w obrębie Bielkówko, prowadząca do centrum wsi Bielkówko.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 2,94 ha.

#### 3. Cel zmiany planu

Zmianę planu sporządza się na podstawie wniosku osoby fizycznej. Celem zmiany planu jest przeznaczenie terenu na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 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 terenu o przeznaczeniu: *R – tereny rolnicze*.

#### 5. Stan istniejący

W północno – wschodniej części działki znajduje się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy, otoczenie budynku jest zagospodarowane zielenią niską i elementami małej architektury. W części północnej występuje szpaler świerków. Południowa część działki stanowi teren rolniczy.

Do terenu doprowadzona jest sieć wodociągowa i sieć kablowa elektroenergetyczna. Wzdłuż granicy północnej przebiega linia kablowa SN. Przy zachodniej granicy terenu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV zakończona słupem. Wzdłuż wschodniej granicy działki przebiega droga - Aleja Dębowa (dz. 141), wzdłuż której rosną dęby.

W sąsiedztwie terenu znajdują się:

- po stronie północnej, wzdłuż ul. Malowniczej – zabudowa zagrodowa,
- po stronie południowej, wschodniej i zachodniej – tereny rolnicze bez zabudowy.

W terenie opracowania nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Najbliższy chroniony obszar znajduje się w odległości ok. 2,30 km w kierunku północnym - jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni.

W granicach obszaru opracowania brak jest obiektów oraz zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego ani ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

#### 6. Ustalenia projektu planu

Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – teren o symbolu 1.MN. W terenie dopuszcza się obiekty budowlane, miejsca

postojowe, zieleni, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związane z funkcją mieszkaniową oraz wszelką infrastrukturę techniczną. W środkowej części terenu ustala się przebieg drogi wewnętrznej – teren 2.KDW.

Ustala się dojazd do terenu z Alei Dębowej przyległej do terenu od strony wschodniej; w celu ochrony drzewostanu występującego wzdłuż tej drogi ogranicza się wjazdy na teren 1.MN do trzech miejsc.

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

Dla części 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: zespoły zabudowy mieszkaniowej.

Ustalone w zmianie planu funkcje są zgodne z ustaleniami studium.

## **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 zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- zakaz umieszczania reklam,
- zasad lokalizowania nośników szyldów zawarte w § 6 ust. 3,
- zasad lokalizowania ogrodzeń zawarte w § 6 ust. 4,
- wskaźników zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy, dla których określono nakazy, zakazy dopuszczenia zawarte w kartach terenów w § 12.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury, a także ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały uwzględnione poprzez ustalenia w zakresie: wskaźników zagospodarowania terenów, zasad kształtowania zabudowy (budynków, obiektów małej architektury, słupów i masztów), w tym w zakresie wysokości i wymagań kompozycyjno – estetycznych, nakaz kształtowania 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 u.p.z.p.).**

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

a) nakazu:

- zabezpieczania gruntu przed infiltracją wód z czasowo gromadzonych odpadów,
- zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych - porządkowych;
- kształtowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów;
- kształtowania terenów zieleni (powierzchni biologicznie czynnych) z zastosowaniem

gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i z zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych;

- zagospodarowania minimum 50% powierzchni działek jako tereny biologicznie czynne, w tym minimum 3 drzewa na 100 m<sup>2</sup> tej powierzchni;

- zapewnienia ochrony 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;

- przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych,

- ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych i dojeżdżalni dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej;

- stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;

- ograniczenia zakresu uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wyposażenia pomieszczeń na pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

- 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;

b) zakaz:

- składowania odpadów na wolnym powietrzu w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;

- zakopywania odpadów;

- 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, odnawialnych źródeł energii otrzymanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów oraz innych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 40 kW;

Na obszarze objętym planem występują tereny zabudowane B R IVb oraz grunty rolne R IVa o łącznej powierzchni 2,94 ha, które przeznacza się na cele zabudowy.

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.

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

Obszar objęty zmianą planu nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, nie występują tu obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Nie występują też inne elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie złożył wniosku do zmiany planu.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej.

W obrębie miejsc postojowych dla funkcji usługowej ustalono wymóg zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren oddalony jest od dużych skupisk zabudowy, wśród obszarów rolniczych przewidzianych docelowo pod zabudowę (część terenów podzielona na działki).

Walorem ekonomicznym tej przestrzeni jest krajobraz i zabudowa w mniejszej skali, co zostało uwzględnione. Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rolniczych na funkcje mieszkaniowe pozwoli na zwiększenie zainwestowania terenu i wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu wynikających z położenia i sąsiedztwa.

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

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

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

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

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie wniosku do planu złożonego przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku dotyczącego ograniczenia wysokości zabudowy do 156 m nad poziomem morza.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad powiązania obszaru objętego planem z przyległą drogą – Aleją Dębową.

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 u.p.z.p.)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej oraz drogi wewnętrznej,
- wymogu projektowania urządzeń zaopatrzenia w wodę z wymogiem uwzględnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

Na rysunku planu ustalono przebieg drogi wewnętrznej, która zapewnia możliwość dojazdów do nowo wydzielanych działek budowlanych, a także powiązanie z drogą – Aleją Dębową.

#### 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 u.p.z.p.)

Na obecnym etapie prac (przedłożenia projektu 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 GPiRG.BD.6721.7.1.2014 z dnia 03.03.2014 r. wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu do dnia 31 MARCA 2014 r.

- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki z dnia 1-2 MARCA 2014 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu do dnia 31 MARCA 2014 r.

W odpowiedzi na ww obwieszczenie i ogłoszenie nie złożono wniosków do planu.

Do projektu zmiany planu zostały złożone dwa wnioski przez osobę fizyczną (pismo złożone w dniu 23.05.2010 r. oraz w dniu 07.08.2013) o przeznaczenie działki nr 142/1 pod budownictwo jednorodzinne.

Na podstawie tych wniosków wszczęto procedurę sporządzenia zmiany planu. Wnioski zostały uwzględnione.

#### **2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3 u.p.z.p.).**

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny.

Przeprowadzając w trakcie sporządzenie projektu zmiany planu analizy istniejącego zagospodarowania terenu, środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, wykazano iż teren predysponowany jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co wynika z:

- istniejącego inwestowania,
- położenia przy drodze – Alei Dębowej (działce nr 141, która stanowi własność Gminy Pruszcz Gdański), co stwarza możliwości dojazdu,
- możliwości obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez ustalenie zachowania istniejących zadrzewień (szpaleru świerków) oraz przyjęcie odpowiednich wskaźników terenów biologicznie czynnych.

Z uwagi na własność prywatną i małą powierzchnię terenu (ok. 3 ha) nie ustala się publicznych terenów zieleni urządzonej.

Zmiana planu umożliwia wprowadzenie zabudowy i zainwestowania terenu, już częściowo zabudowanego, ale w sposób niezgodny z obowiązującym planem, w którym ustalono dla tego terenu funkcje rolnicze bez zabudowy - a więc zmiana planu uwzględnia interes prywatny.

Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

#### **3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań planu 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 u.p.z.p.).

Ustalenie zmiany przeznaczenia tego terenu z funkcji rolniczych na funkcje mieszkaniowe jest korzystne z uwagi na jego położenie w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych na przyległym obszarze gminy Kolbudy.

Teren powiązany jest komunikacyjnie i infrastrukturalnie z przyległą drogą na działce stanowiącej własność Gminy Pruszcz Gdański 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 publicznej – ul. Malowniczej na obszarze wsi Bielkówko.

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

Obszar zmiany planu położony jest poza głównymi strumieniami przemieszczania się pieszych dlatego nie ma więc uzasadnienia do wyznaczania wydzielonych ciągów pieszych.

Wzdłuż Alei Dębowej nie prowadzi żadna główna ani lokalna trasa rowerowa.

Piesi i rowerzyści mogą się bezpiecznie przemieszczać drogą - Aleją Dębową przyległą do obszaru objętego zmianą planu. Ponieważ po południowej stronie obszaru zmiany planu nie występuje zabudowa ruchu samochodowy jest ograniczony do wysokości działki nr 142/1, a ruch maszyn rolniczych jest sporadyczny.

Wyznaczenie odrębnego ciągu dla pieszych po terenie stanowiącym własność prywatną skutkowałoby naruszeniem interesu prywatnego i wiązałoby się ze skutkami finansowymi dla Gminy.

##### 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 u.p.z.p.).

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 poza obszarami zwartej zabudowy gminy Pruszcz Gdański, wśród terenów rolniczych z zabudową zagrodową.

Obszar ten przylega natomiast do terenów istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wsi Bielkówko w gminie Kolbudy.

Poza tym część działki jest zabudowana. Nowa zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno - przestrzenną.

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

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

Rada Gminy Pruszcz Gdański nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ani planów miejscowych.

Dla gminy Pruszcz Gdański nie sporządzono Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w 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 oraz opłaty planistycznej w związku ze sprzedażą działek.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej.

W ogólnym bilansie nastąpi jednak przewaga kosztów nad dochodami.

Jednakże uchwalenie planu jest korzystne w aspekcie społecznym, gdyż umożliwia wprowadzenie zabudowy i zainwestowania częściowo już zabudowanego terenu w sposób zgodny ze złożonym wnioskiem.

### **III. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA PLANU.**

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

- Wójt Gminy Pruszcz Gdański opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu – pismo znak GPiRG.BD1.6721.7.1.2014 z dnia 03.03.2014 r. wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu do 21 dni od daty ukazania się obwieszczenia;

- Wójt Gminy Pruszcz Gdańsk zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki z dnia 1-2 MARCA 2014 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu do 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

2. Procedura wynikająca z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wystąpienie o opinie i uzgodnienia do instytucji i organów – styczeń 2016 r.

3. Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 06 czerwca 2016 r. do 06 lipca 2016 r.